

## Entwurf

# **Umweltbericht**

Im Rahmen der Umweltprüfung für die  
11. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Sassnitz





Auftragnehmer: Ökologische Dienste Ortlieb GmbH  
Tannenweg 22m  
18059 Rostock

Bearbeiter: Liane Czymbek, B.Sc. Landschaftsarchitektur  
Vivien Hübner, B.Sc. Naturschutz und Landnutzungs-  
planung

Auftraggeber: Hiddenseer Straße Grundstücksentwicklung GmbH & Co.  
KG  
Rankestraße 26  
10789 Berlin

Projektnummer: TL24 - 002

Ort, Datum: Rostock, den 05.06.2025

Unterschrift: 



## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	1
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes .....	1
1.1.1 Anlass der Planung.....	1
1.1.2 Lage des Plangebietes .....	1
1.1.3 Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes .....	2
1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	3
1.2.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes.....	3
1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	3
1.2.3 Methodik der Umweltprüfung .....	5
1.2.4 Verfahrensablauf der Planung .....	6
2 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen .....	7
2.1 Fachgesetze .....	7
2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung .....	7
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	8
2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) .....	9
2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG).....	10
2.2 Fachplanungen .....	10
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).....	11
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP).....	11
2.2.3 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) .....	12
2.2.4 Flächennutzungsplan.....	12
2.2.5 Landschaftsplan.....	12
2.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz - 2. Fortschreibung (ISEK) .....	12
2.2.7 Rahmenplan - Sassnitz Hiddenseer Straße .....	12
2.2.8 Schutzgebiete .....	13
2.2.9 Schutzobjekte .....	14
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfungen .....	14



<b>3.2 Schutzbau Mensch .....</b>	14
<b>3.2.1 Bewertungskriterien .....</b>	14
<b>3.2.2 Beschreibung des Umweltzustandes .....</b>	14
<b>3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	
<b>15</b>	
<b>3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	16
<b>3.2.5 Fazit - Schutzbau Mensch .....</b>	16
<b>3.3 Schutzbau Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....</b>	16
<b>3.3.1 Pflanzen.....</b>	17
<b>3.3.1.1 Bewertungskriterien .....</b>	17
<b>3.3.1.2 Beschreibung des Umweltzustandes.....</b>	17
<b>3.3.1.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der</b>	
<b>Planung 17</b>	
<b>3.3.1.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.</b>	18
<b>3.3.1.5 Fazit - Pflanzen .....</b>	18
<b>3.3.2 Tiere .....</b>	18
<b>3.3.2.1 Bewertungskriterien .....</b>	18
<b>3.3.2.2 Beschreibung des Umweltzustandes.....</b>	18
<b>3.3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.</b>	20
<b>3.3.2.4 Fazit - Tiere .....</b>	20
<b>3.3.3 Biologische Vielfalt.....</b>	21
<b>3.3.3.1 Bewertungskriterien .....</b>	21
<b>3.3.3.2 Beschreibung des Umweltzustandes.....</b>	21
<b>3.3.3.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der</b>	
<b>Planung 21</b>	
<b>3.3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.</b>	22
<b>3.3.3.5 Fazit - Biologische Vielfalt .....</b>	22
<b>3.4 Schutzbau Boden.....</b>	22
<b>3.4.1 Bewertungskriterien .....</b>	22
<b>3.4.2 Beschreibung des Umweltzustandes .....</b>	22
<b>3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	
<b>22</b>	



3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
3.4.5 Fazit - Schutzgut Boden.....	24
<b>3.5 Schutzgut Wasser.....</b>	<b>24</b>
3.5.1 Bewertungskriterien .....	24
3.5.2 Beschreibung des Umweltzustandes .....	24
3.5.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
25	
3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
3.5.5 Fazit - Schutzgut Wasser .....	25
<b>3.6 Schutzgut Fläche .....</b>	<b>26</b>
3.6.1 Bewertungskriterien .....	26
3.6.2 Beschreibung des Umweltzustandes .....	26
3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
26	
3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
3.6.5 Fazit - Schutzgut Fläche .....	27
<b>3.7 Schutzgut Luft und Klima .....</b>	<b>27</b>
3.7.1 Bewertungskriterien .....	27
3.7.2 Beschreibung des Umweltzustandes .....	27
3.7.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
27	
3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
3.7.5 Fazit - Schutzgut Luft und Klima.....	28
<b>3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....</b>	<b>28</b>
3.8.1 Bewertungskriterien .....	28
3.8.2 Beschreibung des Umweltzustandes .....	28
3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
28	
3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
3.8.5 Fazit - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	28
<b>3.9 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild .....</b>	<b>29</b>
3.9.1 Bewertungskriterien .....	29



3.9.2 Beschreibung des Umweltzustandes .....	29
3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 30	
3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	31
3.9.5 Fazit - Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild .....	31
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	31
3.11 Störfälle .....	31
4 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....	32
4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32
5 Zusätzliche Angaben .....	32
5.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	32
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	32
6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	33
7 Quellenverzeichnis .....	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz .....	2
Abbildung 2: Rahmenplan Hiddenseer Straße, Quelle: Stadt Sassnitz (STADT SASSNITZ 2023) .....	13

## Tabellenverzeichnis

Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

Titelbild: Blick von Osten auf das ehemalige Schulgebäude



## 1 Einleitung

Nach § 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Grundlage bilden § 2 Abs. 4, § 2a sowie Anlage 1 BauGB. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Zweck des Berichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen.

Der vorliegende Umweltbericht wurde im Rahmen der Umweltprüfung für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Sassnitz erstellt.

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes

#### 1.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt die Nutzungsänderung einer in Sassnitz gelegenen Fläche, wodurch eine Flächennutzungsplanänderung nötig wird. Diese sichert die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz wurde am 14.05.2001 von der Stadtvertretung beschlossen und ist am 08.10.2001 wirksam geworden. Am 23.06.2020 hat die Stadtvertretung der Stadt Sassnitz den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 5 BauGB gefasst.

Für die Fläche liegen bereits konkrete Planungen vor, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Sassnitz (verbindlichen Bauleitplanung) festgesetzt werden. Dies macht die Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) nötig. Beide Verfahren verlaufen parallel.

#### 1.1.2 Lage des Plangebietes

##### Allgemeine Lage

Das Gebiet wird naturräumlich der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“ zugeordnet (vgl. LUNG M-V 2009). Es befindet sich auf der Insel Rügen in der Gemeinde Sassnitz, ca. 1km nordwestlich des Stadthafens von Sassnitz.

##### Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz beinhaltet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ sowie westlich davon eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Bei der



Grünfläche handelt es sich um eine brachliegende Fläche, auf welcher sich bereits Pflanzen- und Gehölzbewuchs entwickelt hat. Ihr ist aktuell keine Nutzung zugeordnet ist. Lediglich die sich darauf befindliche Sporthalle befindet sich noch in Nutzung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ befindet sich eine leerstehende Schulruine des Typ Rostock.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 6,4 ha wird begrenzt:

- im Norden und Nordosten von vorhandener Bebauung der DDR-Nachkriegsmoderne und der Hiddenseer Straße
- im Osten und Westen von weiteren bestehenden Wohnbauflächen
- im Südosten von einer Kleingartenanlage
- im Süden von Bahngleisen

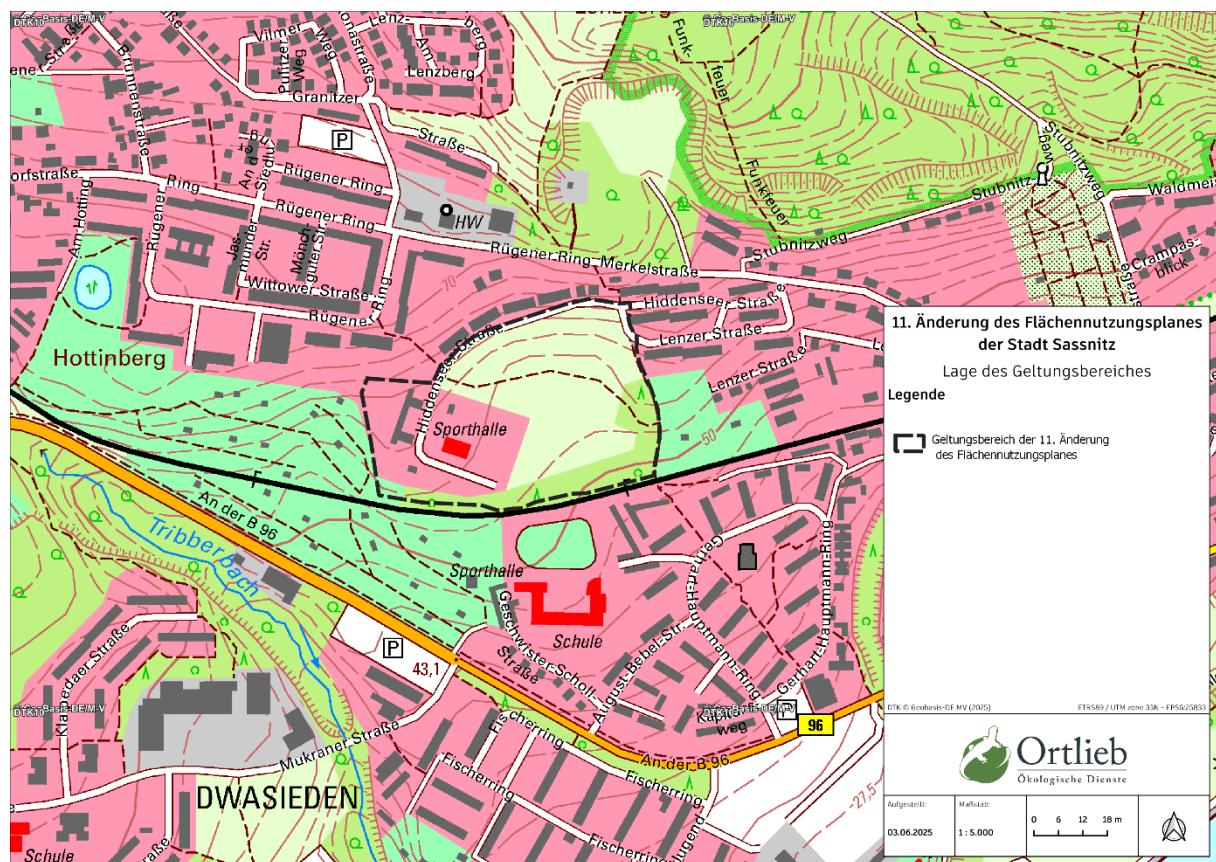


Abbildung 1: Topografische Karte mit Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz

### 1.1.3 Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, dabei Flächenpotenziale zu nutzen und somit die Innenentwicklung der Stadt voranzubringen. Der Bedarf nach Wohnraum ergibt sich u.a. auch aus der Entwicklung des Mukran Port.



Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan stelle die aktuelle Nutzung der Fläche „aufgrund der Lage der Fläche und Einbettung in die vorhandene Bebauung sowie städtischen Räumen [...] einen städtebaulichen Missstand dar“ (STADT SASSNITZ 2023: 5). Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch die Nutzungsänderung der Fläche diesen Missstand beheben.

Geplant ist, die Zweckbestimmung der Grünfläche und der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule zu einer Wohnbaufläche umzuändern. In diese werden Grünflächen und bestehende Fußwege zur Sicherung der Wegebeziehung integriert. Die Grünflächen haben die Funktion, die Versickerung des Niederschlagwassers zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von Waldflächen im Süden der aktuellen Grünfläche werden die Belange des Forstamtes Rügen berücksichtigt. Die Sporthalle soll bestehen bleiben, was durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ gesichert wird, und weiterhin als solche genutzt werden.

## 1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hinsichtlich der Prüfungsdichte kann sich die Umweltprüfung folglich auf Umweltaspekte und Schutzgüter beschränken, auf die sich der Bauleitplan erheblich auswirkt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung, dieser ist - dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend - inhaltlich anzupassen.

### 1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umwelt-Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen am 06.02.2024 wurden folgende Artengruppen untersucht:

- Fledermäuse (Sommer- und Winterquartiere), Jagdhabitatem
- Brutvögel einschließlich Gebäudebrüter, Schlafplätze Waldohreule etc.

- Reptilien insbesondere Zauneidechse und Glattnatter
- Amphibien (Wanderbeziehungen, u.a. Kammmolch)

Darüber hinaus erfolgte eine Biotoptypenerfassung einschließlich 50 m (Wirkzone I) und 200 m (Wirkzone II) rund um den Geltungsbereich zur Berücksichtigung der mittelbaren Wirkungen. Im Rahmen der Kartierungen wurde zudem auf Fraßpflanzen für Nachtkezenschwärmer geachtet sowie die Bäume in Bezug auf ein Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Käfer angeschaut.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB dargelegt.

#### *Umweltrelevante Prüfkriterien und Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB*

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Viel-falt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit so-wie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB),
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB),
- die Wechselwirkungen zwischen den vorstehenden, d. h. in § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB benannten Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB),
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB),
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB),
- die Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB),
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten wer-den (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).

#### *Umweltrelevante Grundsätze und Prüfkriterien sowie Schutzgüter entsprechend § 1a BauGB:*

- Mit Grund und Boden soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Die Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die betreffenden Erfordernisse sind nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und wurden mit der jüngsten Anpassung des Baugesetzbuches im Katalog der Aufgaben der Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ergänzt. Nunmehr sollen die Bauleitpläne entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB neben dem Beitrag, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

### 1.2.3 Methodik der Umweltprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird in der Analyse deutlich, inwieweit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen. Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgt im Regelfall verbal argumentativ.



#### 1.2.4 Verfahrensablauf der Planung

„Für das vorbereitende Bauleitplanverfahren wurde das zweistufige Verfahren gewählt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Sassnitz, durchgeführt.

##### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz, Beschluss-Nr. 24-03./20 STV, wurde am 23.06.2020 durch die Stadtvertretung Sassnitz einstimmig beschlossen und am 06.07.2020 ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Sassnitz Stadtanzeiger Nr. 05/2020 - 27. Jahrgang, bekannt gemacht.

##### Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans lag für die Öffentlichkeit vom 04.03.2024 bis zur 08.04.2024 zur Einsichtnahme aus und stand während dieser Zeit auf dem zentralen Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter der Adresse [www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de](http://www.bpln.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleiplaene.de) zur Verfügung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich am 26.02.2024 bekannt gemacht.

Parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden insgesamt 35 Institutionen, Versorgungsunternehmen, Ämter und Gemeinden angeschrieben.

##### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden während der frühzeitigen Beteiligung von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben.

Von den 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben insgesamt 14 bislang keine Stellungnahme abgegeben. Grundsätzlich wurde in den Stellungnahmen Einvernehmen mitgeteilt sowie verschiedene Hinweise gegeben:

- Lärmimmission
- Bestandsleitungen der technischen Infrastruktur
- Versorgungskapazitäten der technischen Infrastruktur
- Hinweise zur Berücksichtigung der Eisenbahninfrastruktur
- Hinweise zur Erschließungsplanung, insbesondere der Niederschlagswasserbehandlung

Als Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurden Ergänzungen vorgenommen:

- Das Planzeichen Nr. 15.6 der PlanZV wurde ergänzt
- Verfahrensvermerke zur Veröffentlichung im Internet ergänzt

Das parallel der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Sassnitz aufgestellt wird, werden folgende Themen auf die verbindliche Bauleitplanung abgeschichtet und konkret behandelt:

- Erschließungsplanung
- Schallausbreitungsprognose

##### Öffentliche Auslegung und deren Ergebnisse

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Abwägungsprozess

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt“

(STADT SASSNITZ 2025)

## 2 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

#### 2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzwerten, dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Berücksichtigung in dem hier behandelten Bebauungsplan.

Tab. 1: Fachgesetze für die Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li><li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li></ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li></ul>
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li><li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li><li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li><li>▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li></ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BNatSchG</li><li>▪ NatSchAG M-V</li></ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BBodSchG</li><li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li></ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li><li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li><li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li></ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BImSchG</li><li>▪ BImSchV</li></ul>



Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
-----------------------	---------------------------------------

## 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

### *Eingriffsregelung*

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatschG) zu beachten. Im Kapitel 5 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan (ÖKOLOGISCHE DIENSTE ORTLIEB GMBH 2025) erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

### *Artenschutz*

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von der Firma Ökologische Dienste Ortlieb GmbH erarbeitet, der die Grundlage für den Nachweis der Einhaltung der benannten gesetzlichen Vorschriften bildet.

### **2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)**

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### *Baumschutz*

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für



die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

### *Biotopschutz*

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

#### **2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)**

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund § 107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstigen Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendigen fachlichen Voraussetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheiten beteiligten Ländern ab.

## **2.2 Fachplanungen**



## 2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN 2010) handelt es sich bei der Stadt Sassnitz um ein Grundzentrum. Diese haben die Aufgabe / Funktion die Versorgung der ihnen zugeordneten Nahbereiche zu gewährleisten und dessen Bevölkerung Arbeitsplätze zu bieten. Weiterhin nimmt Sassnitz mittelzentrale Funktionen wahr.

Das RREP VP hebt als ein Ziel hervor, innerstädtische Potenziale auszuschöpfen sowie „eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ (ebd.:47f.) zu gewährleisten.

Sassnitz gilt als ein Standort für Berufsschulen. Diese sollen sich im Hinblick auf die „Entwicklung einer zukunftsfähigen Bildungslandschaft in Vorpommern“ (ebd.: 86) profilieren.

Infolge des demografischen Wandels sei neben der steigenden Nachfrage nach medizinischer Versorgung ein Rückgang des Angebotes erkennbar. Die Ansiedlung und Bündelung verschiedener, neuer sozialer Dienste, sei ein wichtiger Schritt, um dem entgegenzuwirken. Optimal wäre eine Mehrfachnutzung von Gebäuden. (Vgl. REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN 2010)

## 2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)

*Naturräumliche Gliederung:*

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)

Großlandschaft: Nördliches Insel- und Boddenland (12)

Landschaftseinheit: Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland (122)

Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume unterliegt der Geltungsbereich selbst keiner Schutzwürdigkeit (siehe Karte 3, LUNG M-V 2009).
- Gleichermaßen gilt hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Böden (siehe Karte 4, GLRP VP, 2009) sowie in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (siehe Karte 6, LUNG M-V 2009).
- Das Plangebiet ist niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, LUNG M-V 2009).
- Das Plangebiet weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes keine Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8, LUNG M-V 2009).

- Im Geltungsbereich liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) (siehe Karte 10, LUNG M-V 2009). Nordöstlich befindet sich jedoch das GGB DE1447-302 „Jasmund“.
- Im Geltungsbereich liegen keine nationalen Schutzgebiete. Nordöstlich befindet sich jedoch der Nationalpark „Jasmund“. (siehe Karte 11, LUNG M-V 2009).

### **2.2.3 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Die Stadt Sassnitz wird im Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Teil des Mittelbereichs von Bergen auf Rügen eingestuft. Auch im LEP M-V wird der Bedarf an Wohnraum hervorgehoben, um Arbeitskräfte anzulocken ebenso wie der Bedarf an einem altersgerechten Wohnangebot und einer wohnortnahmen, sozialen Betreuung. (Vgl. MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V 2016)

### **2.2.4 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Sassnitz liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. In diesem ist das Plangebiet als Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ festgesetzt. Da der Bebauungsplan nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Entwicklungsgebotes abgeleitet werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes verlaufen parallel. Dies gewährleistet ein geregeltes und dem BauGB entsprechendes Bauleitplanverfahren.

### **2.2.5 Landschaftsplan**

Für die Stadt Sassnitz liegt kein Landschaftsplan vor.

### **2.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sassnitz - 2. Fortschreibung (ISEK)**

2019 erfolgte die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Sassnitz (STADT SASSNITZ 2019). Es bietet eine Grundlage für die aktuelle Stadtentwicklung und -planung. Laut dem ISEK wird die Nachfrage nach Einfamilienhäusern von 2018 bis 2025 um 5 % steigen.

Zur Ableitung des Bedarfs an altersgerechtem Wohnen wurde eine Prognose für die Bevölkerungsentwicklung der über 75-Jährigen aufgestellt. Von 2020 bis 2030 wurde ein gleichbleibendes Niveau prognostiziert. Die reale Anzahl der über 75-Jährigen liegt ca. 4 Prozent niedriger als die prognostizierte. (Vgl. ebd.)

### **2.2.7 Rahmenplan - Sassnitz Hiddenseer Straße**

Im Jahr 2020 aufgestellten Rahmenplan wurden Möglichkeiten für die Bebauung und Flächennutzung festgehalten. Die Wohnbauflächen sind überwiegend für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Fläche der ehemaligen Grundschule „Ostseeblick“ könnte eine Fläche für eine alternative Bebauung und Nutzung werden. Auch sind Grünflächen

und Flächen für Sport und Freizeit dargestellt. Der im Rahmenplan dargestellte Geltungsbereich entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand.



Abbildung 2: Rahmenplan Hiddenseer Straße, Quelle: Stadt Sassnitz (STADT SASSNITZ 2023)

## Schutzgebiete und Schutzobjekte

### 2.2.8 Schutzgebiete

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Circa 750 m Luftlinie südlich befindet sich der Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Das Vorhaben hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Schutzgebiet.

#### Landschaftsschutzgebiet

Nördlich liegt in circa 500 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Aufgrund der Entfernung wird das Landschaftsgutgebiet von der Planung nicht berührt.

#### Nationalparke

Circa 180 m Luftlinie Richtung Nordosten befindet sich der Nationalpark Jasmund. Das

Projekt hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Schutzgebiet.

#### Natura 2000 - Gebiete

Circa 180 m Luftlinie Richtung Nordosten befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1447-302 Jasmund.

## 2.2.9 Schutzobjekte

### Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope bekannt.

## 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Beschreibung des Umweltzustandes) schutzgutbezogen. Die Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter sind jeweils vorangestellt. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

### 3.2 Schutzgut Mensch

#### 3.2.1 Bewertungskriterien

Grundlage für die Bestandserhebung und Bewertung des Schutzgut Mensch stellen vorhandene Daten zu

- Lärmemissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

dar.

#### 3.2.2 Beschreibung des Umweltzustandes

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und

Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände einer ehemaligen Grundschule mit dem ehemaligen Schulgebäude, eine in Nutzung befindliche Sporthalle, einen Wald sowie eine Brachfläche mit Gehölzbeständen. Die Brachfläche nimmt den größten Teil des Änderungsbereiches ein.

#### *Lärmemissionen*

Im Süden des Änderungsbereiches grenzen Bahnschienen unmittelbar an diesen an. Dadurch ist mit potentiellen Lärmemissionen auf den Änderungsbereich zu rechnen. Durch die Änderung der Fläche in eine Wohnbaufläche entsteht in diesem Bereich zusätzlicher Verkehr. Dieser kann zu potentiellen Lärmemissionen auf die umliegende Nutzung führen.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Der Änderungsbereich wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Wohnbebauung und eine Kleingartenanlage, im Süden durch Bahnschienen und im Westen ebenfalls durch eine Kleingartenanlage und durch Wohnbebauung begrenzt. Die vorhandenen Grünstrukturen in den Randbereichen und der Wald innerhalb des Änderungsbereiches schaffen eine visuelle Abgrenzung zur Umgebung des Änderungsbereiches.

#### *Erholungsnutzung*

Der Änderungsbereich selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung eine mittlere Eignung als Erholungsraum.

### **3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### *Lärmemissionen*

Die Lärmemissionen durch die Bahnschienen sind mit dem Bebauungsplan Nr. 49, welcher im Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, zu untersuchen. Ebenfalls ist zu untersuchen, ob sich Lärmemissionen durch den zusätzlichen Verkehr innerhalb des Änderungsbereiches auf die umliegenden Nutzungen ergeben.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen die ehemalige Fläche einer Grundschule mit dem ungenutzten Gebäude sowie eine Brachfläche überplant. Mit der

Umsetzung einer Wohnbaufläche wird ein städtebaulicher Missstand innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Sassnitz beseitigt. Die Bebauung erfolgt angepasst an die städtische Umgebung sowie an das Relief. Außerdem werden vorhandene Grün- und Gehölzstrukturen erhalten, die die visuelle Wahrnehmung dieses Bereiches positiv beeinflussen.

#### *Erholungsnutzung*

Die Erholungsnutzung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke“, welche sich heute als Brachfläche mit Trampelpfaden darstellt, wird durch die Änderung in eine Wohnnutzung aufgewertet. Das geplante Wohngebiet wird durch einen Wald und Gehölzstrukturen eingerahmt. Entlang dieser Grünstrukturen werden, angelehnt an die vorhandenen Trampelpfade, neue Fußwege entstehen. Damit steigert sich der Wert dieses Gebietes für die Erholungsnutzung

#### **3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet unterliegt aktuell, mit der Ausnahme der Nutzung der vorhandenen Sporthalle sowie der Nutzung durch Spaziergänger, kaum einer menschlichen Nutzung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung blieben Lärm- und Lichtimmissionen sowie die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes unverändert.

#### **3.2.5 Fazit - Schutzgut Mensch**

Mit der Umsetzung der Planung steht die Schaffung von neuem Wohnraum im Vordergrund. Mit der Entwurfserarbeitung ist eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die visuelle Wahrnehmung sowie die Erholungsnutzung werden durch die Änderung positiv beeinflusst.

#### **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.



### 3.3.1 Pflanzen

#### 3.3.1.1 Bewertungskriterien

Zur Bewertung der Pflanzen werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Baumbestand/Biotope mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

#### 3.3.1.2 Beschreibung des Umweltzustandes

##### Baumbestand

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

##### Geschützte Pflanzen

Der Geltungsbereich bzw. der festgelegte Untersuchungsraum um diesen ist im Rahmen einer Biotoptypenkartierung auf das Vorhandensein von nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten zu untersuchen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum B-Planentwurf dargestellt.

##### Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, hat eine Bestandserfassung der im UR vorkommenden Biotoptypen anhand der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) zu erfolgen. Eine Bewertung der Biotoptypen wird in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommerns (MfLU M-V 2018) durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum B-Planentwurf dargestellt.

#### 3.3.1.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### Baumbestand

Im Geltungsbereich ist von dem Vorhandensein von nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen auszugehen. Diese sind zu erhalten. Bäume, die nicht erhalten werden können, sind zu ersetzen.

Eine Auflistung der geschützten Bäume ebenso wie die Berechnung des Ersatzes für zu rodende Bäume erfolgt im Umweltbericht zum B-Planentwurf.

### Pflanzen

Ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten ist nicht auszuschließen und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 durch eine Biotoptypenkartierung zu überprüfen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum B-Planentwurf dargestellt.

### Biotope

Ein Vorkommen von § 30 BNatschG i.V.m. §20 des NatSchAG geschützten Biotoptypen ist nicht auszuschließen und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 durch eine Biotoptypenkartierung zu überprüfen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum B-Planentwurf dargestellt.

#### **3.3.1.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde es auf der Brachfläche zur Sukzession kommen. Der Anteil der vorhandenen Biotope und deren Artenzusammensetzung würde sich verändern. Der Gehölzanteil würde zunehmen. Offenlandarten könnten verschwinden. Bestehende Gehölze würden erhalten bleiben.

#### **3.3.1.5 Fazit - Pflanzen**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49 hat eine Erfassung von nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sowie von nach § 30 BNatschG i.V.m. §20 des NatSchAG geschützten Biotoptypen zu erfolgen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum B-Planentwurf dargestellt.

### **3.3.2 Tiere**

#### **3.3.2.1 Bewertungskriterien**

Zur Bewertung der Tiere werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### **3.3.2.2 Beschreibung des Umweltzustandes**

Der Geltungsbereich des FNP stellt sich überwiegend als Grünfläche dar. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine brachliegende Fläche, auf welcher sich bereits Pflanzen- und

Gehölzbewuchs entwickelt hat. Diese bietet verschiedenen Vögeln des Offen- und Halboffenlandes sowie Gehölzbrütern Versteck- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrung. Gebäudebrüter können an den Gebäuden (Schule und Sporthalle) Nistplätze finden. Gebäudebrüter, die ihre Nistplätze an den Gebäuden der Umgebung haben, können das Plangebiet als Nahrungsplatz nutzen.

Reptilien finden insbesondere aufgrund der Brachfläche und der sich südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnlinie geeignete Habitate.

Der Geltungsbereich weist keine Gewässer auf. Laichgewässer für Amphibien sind daher nicht vorhanden. Amphibienwanderungen durch das Gebiet sind jedoch nicht auszuschließen.

Die Gebäude im UR stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse dar. Gehölze mit Rissen, Spalten oder Höhlen können Fledermäusen als Quartier dienen. Auch ist damit zu rechnen, dass der UR aufgrund des Vorhandenseins von Gehölzstrukturen und Offenland als Jagdgebiet und Leitstruktur genutzt wird.

#### **Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Umnutzung des Geltungsbereiches ist mit folgenden vorhabenbedingten Wirkungen auf Tiere zu rechnen:

➤ *Flächeninanspruchnahme*

Die Flächeninanspruchnahme kann zur Beseitigung von Lebensstätten verschiedener geschützter Arten (bspw. Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Vögel) führen.

➤ *Kollisionsgefahr*

Fledermäuse und Vögel könnten mit Baustellenfahrzeugen kollidieren. Für Vögel stellen größere Glasscheiben an Gebäuden ein Kollisionsrisiko dar. Amphibien könnten bei Wanderungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Fahrzeugen überfahren werden.

➤ *Scheuch- und Störwirkungen aufgrund von Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen und optische Störwirkungen*

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen und optische Störwirkungen können eine Scheuch- und Störwirkung auf die untersuchten Tierartengruppen erzeugen und bspw. zur Meidung oder Aufgabe des Gebietes oder Teile dieses als Lebensraum führen.

➤ *Schadstoffeinträge*

Baubedingt kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden und die Luft kommen.

➤ *Beseitigung- oder Sanierung der Bestandsgebäude*

Mit der Beseitigung- oder Sanierung der Bestandsgebäude kann die Zerstörung von Fledermausquartieren oder Niststätten von Gebäudebrütern verbunden sein.

➤ *Zerschneidungswirkung*

Die geplante Bebauung, verbunden mit der Errichtung von Gebäuden und der Anlage neuer Straßen führt zur Zerschneidung von Lebensräumen und Wanderrouten.

➤ *Stickstoffemissionen*

Durch den Fahrzeugverkehr sind Stickstoffemissionen zu erwarten.

Ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden und ist im AFB zu prüfen.

### 3.3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde es im Plangebiet zur Sukzession kommen. Der Anteil der Gehölze würde sich erhöhen und der Anteil des Offenlandes sinken. Der Anteil der Arten, die auf offene, vegetationsarme Böden angewiesen sind, würde daher voraussichtlich abnehmen und der Anteil der Wald- und Vorwaldarten zunehmen. Die vorhandenen Gebäude würden bestehen bleiben. Die Nutzung der Pfade durch den Menschen, welche mit einer nur geringen Störung verbunden ist, würde bestehen bleiben.

### 3.3.2.4 Fazit - Tiere

Mit der Umsetzung der Planungsziele ist die Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Zur Prüfung der mit dem Vorhaben verbundenen artenschutzrechtlichen Belange ist ein artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu erstellen. In diesem sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Um mögliche Beeinträchtigungen von Arten zu vermeiden oder zu mindern, sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen. Kommt es dennoch zu einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, führt diese

zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen nach § 67 BNatSchG kann nur durch die Untere Naturschutzbehörde und unter Anführen entsprechender Gründe gewährt werden. Im Falle einer solch erforderlichen Befreiung werden die entscheidungsrelevanten Tatsachen im AFB dargelegt. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme erfolgt gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

### 3.3.3 Biologische Vielfalt

#### 3.3.3.1 Bewertungskriterien

Zur Bewertung der Biologischen Vielfalt werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

#### 3.3.3.2 Beschreibung des Umweltzustandes

Zur Biologischen Vielfalt gehört die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume sowie die genetische Vielfalt.

Im Vorhabengebiet konnten sich aufgrund der überwiegenden Nutzungsauffassung und geringen aktuellen Nutzung verschiedene naturnahe Biotope entwickeln. Die ehemalige Nutzung durch den Menschen ist jedoch noch durch die noch vorhandenen Gebäude und verdichtete Bodenbereiche erkennbar. Die Naturnähe wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

Aufgrund der Vielfalt an natürlichen und naturnahen Biotopen finden verschiedenste, teilweise auch geschützte und gefährdete Arten Lebensraum. Zusammenhängende Gehölzstrukturen sowie großflächig unversiegelte Flächen ermöglichen durch den Biotopverbund Wanderungen und Austauschbeziehungen und somit einen genetischen Austausch von Teilpopulationen.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

#### 3.3.3.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Vorhabens führt durch die geplante Bebauung und Versiegelung, verbunden mit Gehölz- und weiteren Biotopbeseitigungen zum Verlust natürlicher und naturnaher Biotope.

Die großflächigen Gehölzbestände in den Randbereichen des Vorhabenbereiches bleiben jedoch erhalten.

Durch den Lebensraumverlust und weiteren vorhabensbedingten Auswirkungen wie Licht, Lärm, visuellen Störungen etc. könnte es zu Bestandsrückgängen einiger Arten sowie zur Aufgabe von Lebensräumen und damit zum Verlust von im Plangebiet vorkommenden Individuen oder Teilpopulationen kommen.

Zudem führen die geplanten Straßen zur Zerschneidung von Biotopen und erschweren damit Wanderbeziehungen.

### **3.3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung der Fläche bestehen bleiben. Auf unbebauten Freiflächen würde es zur Sukzession kommen, wodurch sich die Naturnähe erhöhen würde. Der Anteil der wärmeliebenden Arten des Offenlandes würde sinken und der Anteil der gehölzbewohnenden Arten vermutlich zunehmen.

### **3.3.3.5 Fazit - Biologische Vielfalt**

Vorhabenbedingt kann es zu einem Rückgang der Biologischen Vielfalt kommen. Durch den Erhalt und die Integration von Biotopverbundstrukturen wie Gehölzstrukturen, Säumen/ Altgrasstreifen u.ä. in die Planung kann der Biotopverbund aufrechterhalten oder wiederhergestellt werden.

## **3.4 Schutzgut Boden**

### **3.4.1 Bewertungskriterien**

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

### **3.4.2 Beschreibung des Umweltzustandes**

Die Abfrage der Geologischen Übersichtskarte für MV (1:500.000) ergibt für das Plangebiet eine folgendermaßen beschriebene Bodengesellschaft:

Lehm- Parabraunerde/ Pararendzina (Rendzina)/ Kolluvisol (Kolluvialerde)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit mäßigem Stauwassereinfluß, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig.

Aktuell bestehen eine Versiegelung und Bebauung auf den Flächen, auf denen die Sporthalle und die ehemalige Schule stehen sowie durch die vorhandenen Straßen. Die Filter- und Pufferfunktion ist in diesem Bereich stark gestört. Somit ist bereits kleinräumig eine Beeinträchtigung des Bodens vorhanden. Im Bereich der aktuell unbebauten Flächen ist von einer uneingeschränkten Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens auszugehen.

### **3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die geplante Versiegelung und Bebauung führen zu weiteren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der betroffenen Bodenflächen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung oder Biotopveränderungen und Funktionsverluste werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen ist nachfolgend zusammengefasst:

Tab. 4: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	<p>Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der bereits versiegelten und bebauten Flächen stark beeinträchtigt. Die unversiegelten Flächen weisen für verschiedenste Organismen eine gute bis sehr gute Lebensraumfunktion auf.</p> <p>Die geplanten Flächenversiegelungen und Bebauungen führen zur Reduzierung der als Lebensraum nutzbaren Bodenfläche für Tiere und Pflanzen. Entsiegelungen können zur Rückgewinnung von Lebensraum führen.</p>
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes ist ein Baugrundgutachten zu erstellen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung und Flächenversiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der Wasser- und Nährstoffkreisläufe zu rechnen.</p>
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes ist ein Baugrundgutachten zu erstellen.</p> <p>Durch die geplante Bebauung und Flächenversiegelung ist mit einer Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens sowie des Grundwassers zu rechnen.</p>
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen in vom Vorhaben betroffenen Gebiet bekannt.

### 3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würde die aktuelle Versiegelung und Bebauung bestehen bleiben. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren.

### 3.4.5 Fazit - Schutzgut Boden

Durch die geplante Versiegelung und Bebauung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Es sind Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung nötig. Der Eingriff in die Bodenfunktionen und die Versiegelung werden durch den notwendigen Ausgleich für Versiegelung berücksichtigt.

Für detailliertere Aussagen zu den im Plangebiet vorhandenen Böden, Versickerungsmöglichkeiten und zum Grundwasser ist für den Umweltbericht zum B-Plan ein Baugrundgutachten zu erstellen.

## 3.5 Schutzgut Wasser

### 3.5.1 Bewertungskriterien

#### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

#### *Oberflächengewässer*

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigung durch ufernahe Nutzung

#### *Trinkwasserschutzzone*

- Schutzstatus

### 3.5.2 Beschreibung des Umweltzustandes

#### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird für den Geltungsbereich mit >10 m angegeben (LUNG M-V 2024). Somit kann grundsätzlich von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden. Die Grundwasserressourcen werden im Plangebiet als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen angegeben.

#### *Oberflächengewässer*

Sowohl im Geltungsbereich des FNP als auch im UR von 50 m um diesen kommen keine Oberflächengewässer vor.

#### *Trinkwasserschutzzzone*

Sowohl im Geltungsbereich des FNP als auch im UR von 50 m um diesen kommt keine Trinkwasserschutzzzone vor.

### **3.5.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### *Grundwasser*

Generell besteht die Möglichkeit einer Erhöhung der Grundwassergefährdung durch die Errichtung eines Wohngebietes. Das Plangebiet ist derzeit größtenteils eine Brache und nur z.T. versiegelt bzw. bebaut. Durch die geplanten Versiegelungen ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

#### *Oberflächengewässer*

Sowohl im Geltungsbereich des FNP als auch im UR von 50 m um diesen kommen keine Oberflächengewässer vor. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

#### *Trinkwasserschutzzzone*

Sowohl im Geltungsbereich des FNP als auch im UR von 50 m um diesen kommt keine Trinkwasserschutzzzone vor. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

### **3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung des UR und damit geringfügige Beeinträchtigungen erhalten bleiben.

### **3.5.5 Fazit - Schutzgut Wasser**

#### *Grundwasser*

Infolge der geplanten Versiegelung und Bebauung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Durch die Begrenzung der Versiegelung, Entsiegelungsmaßnahmen und die lokale Versickerung von Niederschlagswasser können die Beeinträchtigungen reduziert werden.

#### *Oberflächengewässer*

Da es keine Oberflächengewässer im Plangebiet gibt, entstehen keine Beeinträchtigungen.

#### *Trinkwasserschutzzzone*



Da es keine Trinkwasserschutzzonen im Plangebiet gibt, entstehen keine Beeinträchtigungen.

### **3.6 Schutzgut Fläche**

#### **3.6.1 Bewertungskriterien**

- Größe der Zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

#### **3.6.2 Beschreibung des Umweltzustandes**

Die aktuelle Grünfläche stellt eine große, überwiegend zusammenhängende Freifläche dar, welche lediglich durch einige Fußwege sowie die geringe, bestehende Bebauung untergliedert wird. Aufgrund dessen, dass das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben ist und südlich eine Bahnlinie angrenzt, besteht bereits eine gewisse Vorbelastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe.

#### **3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der bisher nur z.T. versiegelten Fläche ist bei der vorliegenden Planung von einer hohen zusätzlichen Versiegelung auszugehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Grünfläche (aktuell eine Brache mit Pflanzen- und Gehölzbewuchs) in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Dadurch entstehen großflächige Versiegelungen und Bodenverdichtungen. Insgesamt werden ca. 6,4 ha überplant. Teilbereiche der Grünfläche bleiben erhalten und werden in die Wohnbebauung integriert. Insgesamt wird die Planung zur Reduzierung der Grünflächen und Gliederung in zwei Grünflächen führen, in welche bestehende Fußwege integriert werden. Der Rahmenplan (BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR 2020) sieht eine Aufwertung des Gebietes durch die Pflanzung von Bäumen vor. Im Süden des Geltungsbereiches ist die Schaffung einer Waldfäche geplant, welche ebenfalls die Naturnähe des Plangebietes fördert.

Mit der geplanten Bebauung ist von einer Zunahme der Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe auszugehen.

#### **3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung der Fläche bestehen bleiben. Auf unbebauten Freiflächen würde es zur Sukzession kommen, wodurch sich die Naturnähe erhöhen würde.

### 3.6.5 Fazit - Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Überplanung einer Grünfläche sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Durch die Festsetzung einer GRZ im B-Plan kann eine Minderung des Flächenverbrauchs erreicht werden.

## 3.7 Schutzgut Luft und Klima

### 3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der Lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

### 3.7.2 Beschreibung des Umweltzustandes

Das Klima im Änderungsbereich ist dem stark ozeanisch geprägten Klima zuzuordnen. Außerdem befindet er sich im niederschlagsnormalen Bereich. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 575 mm. Große Windstärken sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit prägen das Klima entlang der Ostseeküste.

Geringe Vorbelastungen des Schutzgutes Klima ergeben sich durch die vorhandenen Versiegelungen (Schulgebäude, Sporthalle, Straße). Diese Flächen haben keine Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Die Brachfläche und vor allem die Gehölzbereiche hingegen besitzen eine große Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

### 3.7.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern, Flächenversiegelungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Durch das Erhalten der Gehölzstrukturen, in den Randbereichen und teilweise innerhalb des Änderungsbereiches, bleiben die Hauptproduzenten der Kaltluft bestehen.

Durch die Wohnbaufläche entstehen Versiegelungen, die das Regional- und Standortklima beeinträchtigen. Zudem erhöht sich der Verkehr in diesem Bereich. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Änderungsbereiches bleiben erhalten. Ebenso bleiben Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches sowie der Wald im südlichen Änderungsbereich erhalten. Durch das Erhalten dieser vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen bleiben die Hauptproduzenten der Kaltluft bestehen.

Aufgrund der Erhaltung dieser Strukturen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzbutes Luft und Klima zu erwarten.

### **3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden es auf den unbebauten Flächen zur Sukzession kommen. Infolge der Sukzession würde sich der Anteil an Gehölzen erhöhen, was zur Klimaverbesserung führen würde.

### **3.7.5 Fazit - Schutzbute Luft und Klima**

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

## **3.8 Schutzbute Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### **3.8.1 Bewertungskriterien**

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### **3.8.2 Beschreibung des Umweltzustandes**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

### **3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzbutes ergibt sich damit nicht.

### **3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen ebenfalls keine Beeinträchtigungen.

### **3.8.5 Fazit - Schutzbute Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es ist nicht bekannt, dass sich Sach- oder Kulturgüter im Plangebiet befinden. Eine weitere Betrachtung des Schutzbutes ist somit nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes sind zu beachten.

### 3.9 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

#### 3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

#### 3.9.2 Beschreibung des Umweltzustandes

##### *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

##### *Vielfalt:*

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

##### *Eigenart und Schönheit:*

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

##### *Natürlichkeit:*

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

##### *Vielfalt*

Im Norden, Nordosten und Westen des Änderungsbereiches sind Hangbereiche vorhanden. Dadurch liegt der Änderungsbereich tiefer als die Wohnbebauung im Norden und Westen. Die weitere Fläche des Änderungsbereiches stellt sich weitestgehend eben dar. Abgegrenzt wird der Änderungsbereich vor allem durch Gehölzstrukturen. Im Wesentlichen stellt sich die Fläche als Brachfläche dar. Diese ist durch ruderalen Aufwuchs gekennzeichnet und wird vor allem von Spaziergänger genutzt. Ebenso nutzen viele Schüler, der Schule südlich des Änderungsbereiches, diese Fläche, um in das Wohngebiet, nördlich des Änderungsbereiches, zu gelangen.

##### *Eigenart und Schönheit*

Die Vegetation innerhalb des Änderungsbereiches ist, aufgrund des ruderalen Aufwuchses und den Gehölzbereichen, vielfältig. Durch das Relief in den Randbereichen der Fläche ist sowohl der Änderungsbereich als auch seine nahe Umgebung wahrnehmbar. Sowohl durch das Relief (Hang) als auch durch die Vegetation (Gehölze) erfolgt eine klare Abgrenzung des Änderungsbereiches zu den umliegenden Bereichen.

#### *Natürlichkeit*

Der Wald im Süden des Änderungsbereiches stellt eine Biotopestruktur mit hoher Natürlichkeit dar. Die übrigen Bereiche befinden sich, aufgrund der Sukzession, im Übergang von einer anthropogen stark genutzten Fläche zu einer naturnahen Fläche.

#### *Charakter/Erkennbarkeit*

Das Ortsbild wird in diesem Bereich aktuell durch die brachliegende Fläche, die Gehölze in den Randbereichen und das ungenutzte Schulgebäude geprägt.

#### *Erholung*

Derzeit unterliegt der Änderungsbereich einer Freizeit- und Erholungsnutzung. Vor allem Spaziergänger nutzen diesen Bereich.

### **3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entsteht Wohnbaufläche und Fläche für Wald. Die Brachfläche mit niedrigem Bewuchs sowie das ehemalige Schulgebäude mit Schulgelände werden vollständig überplant. Die Gehölze in den Randbereichen des Änderungsbereiches bleiben bestehen. Außerdem bleibt die in Nutzung befindliche Sporthalle erhalten. Durch die Ergänzung von Gebäuden und Verkehrswegen in diesem Bereich, nimmt die Natürlichkeit dort ab. Die Schaffung von neuem Wohnraum belebt diesen Bereich innerhalb der Stadt Sassnitz wieder und entfernt einen städtebaulichen Missstand. Die Grünstrukturen, die erhalten bleiben, rahmen die neue Bebauung ein und erhalten einen Teil der Natürlichkeit, die dadurch sinnvoll in diesen Bereich innerhalb der Stadt Sassnitz integriert wird.

#### *Charakter/Erkennbarkeit*

Das neue Wohngebiet wird sich in die bestehende Wohnbebauung des innerstädtischen Bereiches eingliedern. Der Charakter der Landschaft wird durch die entstehenden

Wohngebäude und Straßen geprägt werden. Auch werden sich Sichtachsen durch die entstehende Bebauung ändern.

### *Erholung*

Durch die Integration bestehender Wege in die Wohnbebauung sowie den Erhalt des Waldes und Gehölzstrukturen in den Randbereichen der Fläche kann die Erholungsnutzung der Fläche erhalten bleiben. Die Beseitigung der leerstehenden Schulruine und die vielfältige Gestaltung der Wohngrundstücke, in welche bestehende Grünflächen integriert werden, kann die Erholungsfunktion verbessern.

### **3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung der Fläche erhalten bleiben. Das Landschaftsbild würde sich durch die Sukzession unbebauter Flächen verändern. Die Natürlichkeit der Landschaft würde sich erhöhen.

### **3.9.5 Fazit - Schutzwert Landschaftsbild/Ortsbild**

Die geplante Nutzungsänderung der Fläche führt zur Verbesserung des Ortsbildes.

## **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzwerte**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzwertkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzwerte können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Für die vorliegende Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung maßgeblich. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Die Wechselwirkungen zwischen (klein-) klimatischen Veränderungen sind aufgrund der Brachfläche mit Gehölzbereichen geringfügig. Bezüglich des natürlichen Wasserhaushalts durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung stark.

Aufgrund der Versiegelung entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten Boden, Fläche und Wasser.

## **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind diese im planungsrelevanten Umfeld auch nicht zu erwarten.

## 4 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

### 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die gewählte Lage ist gut für das Vorhaben geeignet, da es sich größtenteils um eine sich nicht in Nutzung befindliche Brachfläche im innerstädtischen Bereich, umgeben von bereits bestehender Wohnbebauung handelt.

Alternativ müssten im Außenbereich bzw. in Stadtrandlage wertvolle Acker- oder Grünlandflächen oder Waldflächen bebaut werden, was jedoch dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung entgegenstehen würde.

## 5 Zusätzliche Angaben

### 5.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzwerte, bezogen auf die Bestands situation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Zur Erfassung des Bestandes fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht.

### 5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt unter zusätzliche Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überprüft.

Aus dem Umweltbericht zum FNP ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltüberwachung.

## 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung aufgezeigt. Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, dabei Flächenpotenziale zu nutzen und somit die Innenentwicklung der Stadt voranzubringen. Der Bedarf nach Wohnraum ergibt sich u.a. auch aus der Entwicklung des Mukran Port.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassnitz besitzt eine Flächengröße von ca. 6,4 ha und befindet sich in der Gemeinde Sassnitz, ca. 1km nordwestlich des Stadthafens von Sassnitz. angrenzend an die Hiddenseer Straße. Er beinhaltet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“ sowie westlich davon eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine brachliegende Fläche, auf welcher sich bereits Pflanzen- und Gehölzbewuchs entwickelt hat. Ihr ist aktuell keine Nutzung zugeordnet ist. Lediglich die sich darauf befindliche Sporthalle befindet sich noch in Nutzung. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ befindet sich eine leerstehende Schulruine des Typ Rostock.

Die Umweltprüfung ergibt, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Fläche zu erwarten sind, welche durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert oder ausgeglichen und ersetzt werden müssen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist auf Grundlage der detaillierten Planung die Aussage vorliegender Umweltprüfung zu überprüfen und zu spezifizieren.

Zur Einschätzung, ob es zu erheblichen Auswirkungen auf eines der untersuchten Schutzgüter kommt, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für:

- das Schutzgut Mensch ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen.
- das Schutzgut Pflanzen eine Biotoptypenkartierung durchzuführen.
- das Schutzgut Tiere eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem artenschutzfachlichen Beitrag festgehalten werden.
- das Schutzgut Boden ein Baugrundgutachten zu erstellen.

## 7 Quellenverzeichnis

BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR (2020):  
Sassnitz Hiddenseer Straße - Rahmenplan - Gesamtkonzept.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016):  
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

LUNG M-V - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung.

LUNG M-V - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2024):  
Grundwasserflurabstand. URL: [https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/mv\\_a7\\_hydrogeologie\\_wms.php](https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/mv_a7_hydrogeologie_wms.php), letzter Zugriff am 21.02.2024

ÖKOLOGISCHE DIENSTE ORTLIEB GMBH (2025): Umweltbericht zum B-Plan 49 „Wohnen in der Hiddensee Str.“ in der Stadt Sassnitz. Stand 05.06.2025.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Stand: August 2010.

STADT SASSNITZ (2019): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). 2. Fortschreibung.

STADT SASSNITZ (2023): Begründung. 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz. Vorentwurf. Stand: 20.12.2023.

STADT SASSNITZ (2025): Begründung. 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sassnitz. Entwurf. Stand: 13.05.2025.