

## **- BEGRÜNDUNG -**

---

### **Auftraggeber**



Stadt Sassnitz  
Hauptstraße 34  
18546 Sassnitz

## Teil B – Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

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

#### I.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Lagerhäuser als Gewerbebetrieb

Zulässig sind mit einem Abstand von 30 m zum Wald (entsprechend § 20 LWaldG MV):

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser als Gewerbebetrieb
- Wohngebäude

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch außerhalb von Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

#### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: 0,60

Maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: II

Als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist als weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

### I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

### I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, soweit die GRZ nicht überschritten wird. Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden.

### I.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme anerkannten Regeln der Technik so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Der maßgebende Außenlärmpegel ist dem Teil A zu entnehmen. Dies gilt für das gesamte Mischgebiet. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen

Lärmbelastung eine geringere Anforderung an den Schallschutz entsteht als im Bebauungsplan angenommen.

Eine ausreichende Be- und Entlüftung aller Wohnräume ist in jedem Fall zu gewährleisten.

### **I.5 Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1. Nr. 14 BauGB)**

Das im Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser ist lokal durch großflächige Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Rigolen, zu versickern. Die Errichtung dieser Versickerungsanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb des Gewässerrandstreifens sowie im Bereich, in dem die Errichtung von Versickerungsanlagen unzulässig ist, zulässig.

### **I.6 Verkehrliche Erschließung und Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Zufahrten verkehrlich erschlossen. Ein Linksabbiegeverbot gilt für die Ein- und die Ausfahrt. Dieses ist durch bauliche Anlagen oder eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.

### **I.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Es ist entsprechend § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Oberkante Böschung des angrenzenden Tribberbachs einzuhalten. Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen gilt innerhalb dieses Streifens ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

### **II.1 Dächer**

Dächer sind nur als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Zulässig sind auch Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig. Unzulässig sind glänzende und farbige Dach-eindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

### **II.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Für die festgesetzten baulichen Nutzungen ist jeweils eine Werbeanlage oder ein Schriftzug von maximal 2,00 m<sup>2</sup> mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig. Werbeflächen bzw. Schriftzügen sind nur mit einer max. Abmessung von 2,00 m zulässig. Werbeanlagen und Schriftzüge sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen und sie müssen alle einen einheitlichen Schrifttyp ausweisen. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig.

Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 0,50 m über die Gebäudefront hinausragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m haben.

## **III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **III.1 Bodendenkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

---

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

### **III.2 Bodenschutz**

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

### **III.3 Artenschutz**

Für die Baufeldräumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Wenn während der Bauarbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten oder die Tiere selber gefunden werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

### **III.4 Fällzeiten gemäß BNatSchG**

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

### **III.5 Gemeindliche Satzungen**

Für den Planbereich gelten ergänzend die gemeindlichen Satzungen der Stadt Sassnitz in der jeweils aktuellen Fassung. Dabei wird auf die Satzung über die Herrstellung notwendiger Stellplätze hingewiesen.

### **III.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

Der § 84 Abs. 1 LBauO M-V, Ordnungswidrigkeiten, gilt, da nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften getroffen werden.

### **III.7 Altlasten**

Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierte Tankstelle, die unter der Kennziffer AS\_Z\_73\_0574 im Altlastenkataster eingetragen ist. Die Sanierung fand im Jahr 2001 im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Tankstelle statt. Bei Tiefbauarbeiten unter 1 m Geländetiefe sind lokale Bodenbelastungen zu erwarten, wodurch ein erhöhter Entsorgungsaufwand für mineralische Reststoffe eingeplant werden muss.

### **III.8 Grenznaher Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C GrenzAV)**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum, welches auch während Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten.

### **III.9 Sonstige Immissionen**

Es kann selbst bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (gem. TA-Lärm und Anhang 7 der TA-Luft vom 18.08.2021) im Plangebiet zu Lärm- und Geruchswahrnehmungen von der sich in ca. 840 m südöstlichen Richtung befindlichen Räucheranlage der Rügen Fisch AG kommen.

---

**III.10 Brandschutz**

Entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG ist die Stadt Sassnitz verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gemeindegebiet sicherzustellen. Für den Geltungsbereich ist mindestens eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 h notwendig. Davon werden 72 m<sup>3</sup>/h durch umliegende Hydranten zur Verfügung gestellt. Die restlichen 24 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für 2 h ist durch ein unterirdisches Speichersystem, auch in Verbindung mit einem Niederschlagswasserrückhaltebecken, zur Verfügung zu stellen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Ziele und Grundlagen der Planung .....</b>	<b>1</b>
I.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich .....	1
I.2 Planungsziele.....	3
I.3 Zusammenhang mit bisheriger Planung .....	3
I.3.1 Erfordernisse der Raumordnung.....	3
I.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
I.3.3 Aussagen im Landschaftsplan .....	5
I.4 Bestandsaufnahme .....	6
I.4.1 Aktuelle Flächennutzung im Plangebiet.....	6
I.4.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
I.4.3 Altlastenverdachtsfläche.....	9
<b>II Städtebauliche Planung .....</b>	<b>10</b>
II.1 Festsetzungen .....	10
II.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
II.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
II.1.3 Bauweise .....	11
II.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
II.1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
II.1.6 Örtliche Bauvorschriften .....	12
II.1.7 Gewässerrandstreifen.....	12
II.2 Flächenbilanz.....	13
II.3 Erschließung .....	13
II.3.1 Verkehrserschließung .....	13
II.3.2 Ver- und Entsorgung .....	13
<b>III Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....</b>	<b>16</b>
<b>Gesetze / Verordnungen.....</b>	<b>17</b>

---

## I ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Die Stadt Sassnitz ist ein seit dem 10. September 1998 staatlich anerkannter Erholungsort<sup>1</sup> im Nordosten der Insel Rügen. Die Stadt liegt auf der Halbinsel Jasmund und grenzt direkt an die Ostseeküste an. Auf einer Fläche von 4.741 ha leben im Gemeindegebiet insgesamt 9.064 Bürger und Bürgerinnen.<sup>2</sup> Die Stadt ist geprägt von der malerischen Steilküste, der Kreideküste, Bäderarchitektur des 19. Jahrhunderts sowie vom UNESCO Weltnaturerbe Buchenurwälder im Nationalpark Jasmund. Topografisch befindet sich die Stadt auf einer Höhe von 34 m über NHN. Die Entfernung zur Hansestadt Stralsund beträgt circa 60 Kilometer, die Stadt Bergen auf Rügen ist 20 Kilometer entfernt.

Das Plangebiet im Bereich der Hauptverkehrsstraße „An der B 96“ umfasst das Flurstück 80/11, der Flur 5, Gemarkung Lancken sowie einen Teil des angrenzenden Flurstückes 79/12, der Flur 5, Gemarkung Lancken, welcher öffentlichen Straßenverkehrsraum (B 96) darstellt.

Der seit dem Rückbau der Minol-Tankstelle in den 1990er Jahren brach liegende Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 2.825 Quadratmetern. Die Topographie des bestehenden Geländes ist relativ eben. Das Gelände fällt in Richtung des Tribberbaches ab. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden:** Gehweg / Fahrradweg entlang der Straße „An der B 96“ und Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V.
- Im Osten:** öffentlicher Parkplatz mit älteren Garagenkomplexen
- Im Süden:** Tribberbach (Graben Z 86); Gewässer II. Ordnung und Gehölzstrukturen
- Im Westen:** bestehende SHELL Tankstelle mit dazugehörigen technischen Einrichtungen (Waschanlage, etc.)

---

<sup>1</sup> Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit, Stand August 2022

<sup>2</sup> Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 29. Juni 2022



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: Digitale Orthophotos Mecklenburg-Vorpommern, 30. März 2023 – ohne Maßstab)

Die Planung beruht auf einem Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüro Krawutscheke \* Meißner \* Schönemann, Königsstraße 11 in 18528 Bergen auf Rügen, vom 23.11.2022.

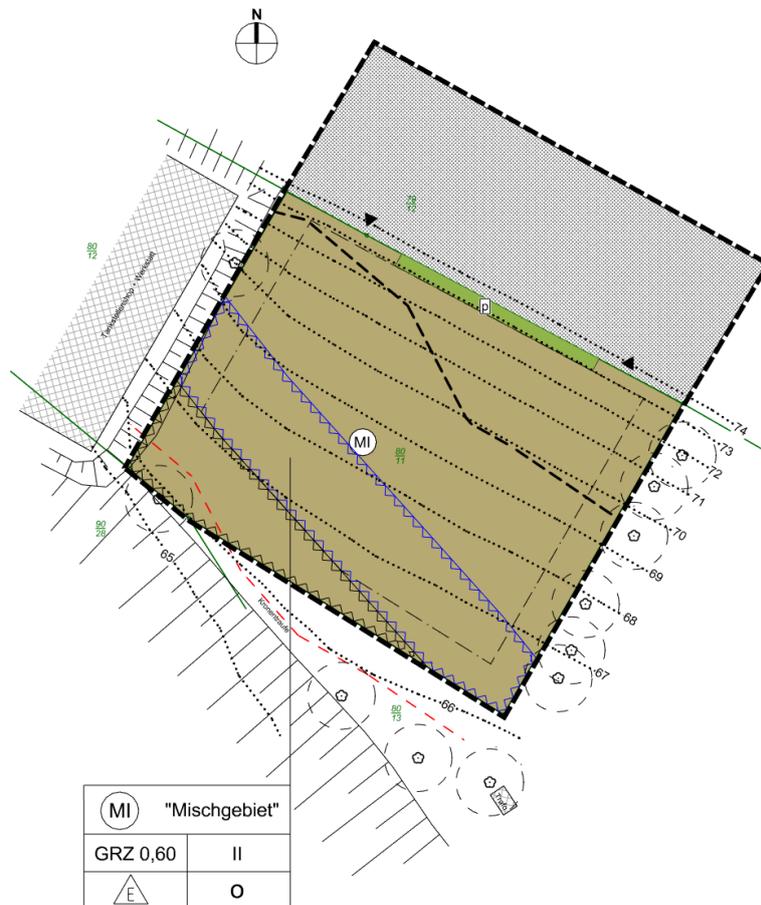


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ - Planzeichnung

(Quelle: blfa Thomas Niessen, 16. Mai 2023)

## I.2 Planungsziele

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 die notwendige Stadtentwicklung im Planbereich.

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, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden und Anreiz für potenzielle Bauherren geschaffen werden.

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.

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und auch nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen.

Die Festsetzungstiefe wird auf das erforderliche Minimum der Planungsziele beschränkt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“ eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese wird im Umweltbericht sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben und bewertet.

## I.3 Zusammenhang mit bisheriger Planung

### I.3.1 Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Stadt Sassnitz als Grundzentrum eingestuft, welches ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahrnimmt. Diese Funktionsausübung ist gemäß RREP VP für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die weitere Entwicklung dieser Orte wird mit den Zielen des Bebauungsplans unterstützt.<sup>3</sup>

Das Planungsgebiet ist als Teil der im Zusammenhang bebauter Ortslage Sassnitz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch verknüpft mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet, sowie Nationalpark im Nordosten der Stadt Sassnitz.

In Sassnitz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

---

<sup>3</sup> Siehe: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 20. September 2010, S. 34 f.

Nach 4.1 (2) RREP VP soll innerhalb Zentraler Orte eine optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur fördert. Grundsätzlich ist nach 4.1 (6) RREP VP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Umsetzung des Mischgebietes auf einer Brachfläche innerhalb der Stadt Sassnitz wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Ziele der Raumordnung widersprechen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Die Wichtigkeit der Aktivierung innerstädtischer Baupotenziale ist für Sassnitz von großer Bedeutung.

### I.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassnitz mit dem Stand März 2001 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die angrenzende Straße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet und wird als solche erhalten bleiben.

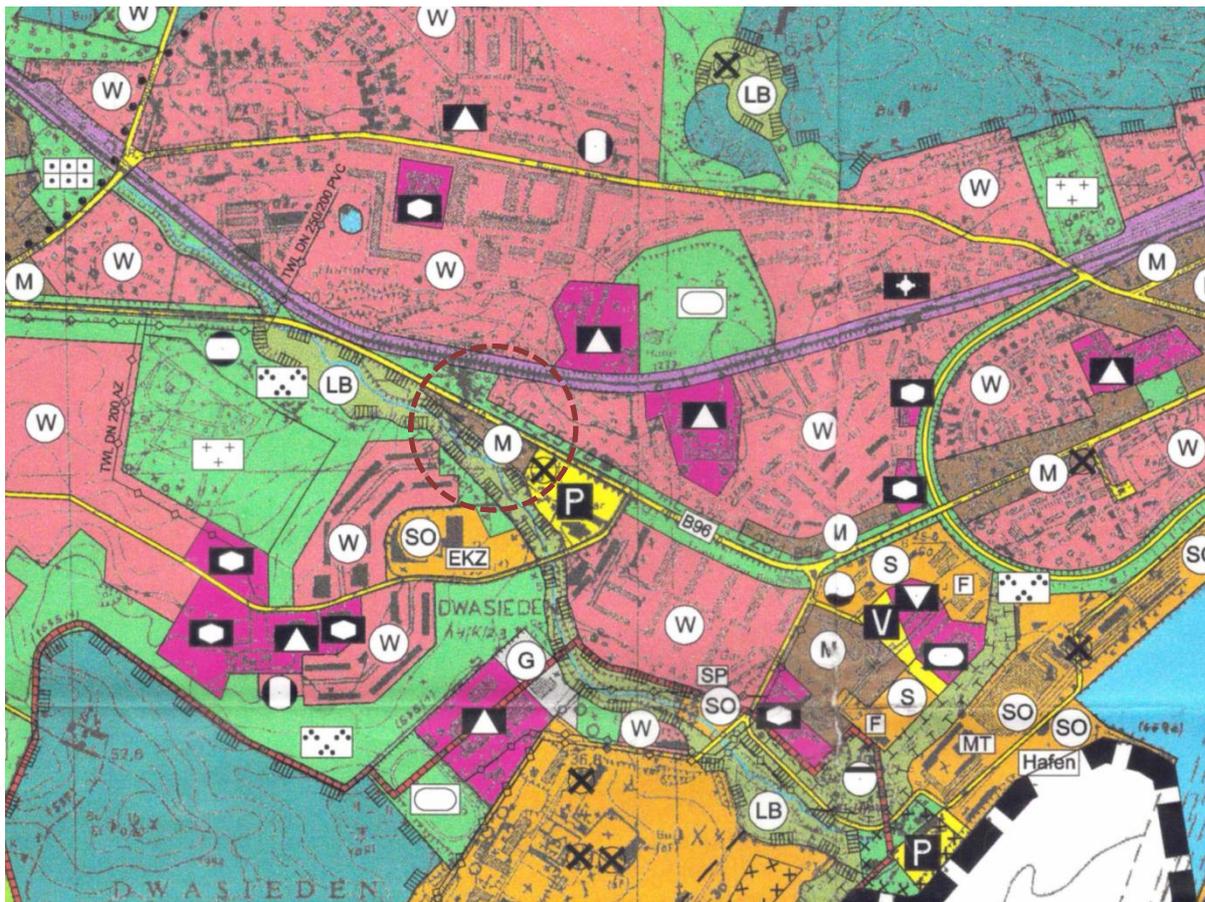


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
(Quelle: B-Planpool, 03. Mai 2021 – ohne Maßstab)

### **I.3.3 Aussagen im Landschaftsplan**

Für die Stadt Sassnitz liegt kein Landschaftsplan vor.

## I.4 Bestandsaufnahme

### I.4.1 Aktuelle Flächennutzung im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ortseinganges an der Bundesstraße 96 aus Bergen auf Rügen kommend und ist immissionsrechtlich vorbelastet. Bis zum Anfang der 1990er Jahre wurde das Gelände als Tankstelle durch die „MINOL“ genutzt. Nach der Aufgabe der Nutzung wurden das Tankstellengebäude und die dazugehörigen technischen Einrichtungen zurückgebaut. Seitdem ist dieser Bereich ungenutzt und stellt eine städtebauliche Brachfläche dar. Westlich des Plangebietes befindet sich eine neue Tankstelle mit Waschanlage und dazugehörigen technischen Einrichtungen. Das Tankstellengebäude sowie die Waschanlage sind blechgedeckte Flachdachbauten.

Gegenüber, nördlich des Plangebietes, befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V., welche geprägt ist durch typische Gartenlauben in verschiedenen Bauweisen in Kombination mit Erwerbsgartenbauflächen.

Das Gelände steigt ausgehend von dem Plangebiet in Richtung Norden stark an. In Richtung des Tribberbaches fällt das Gelände leicht ab. Östlich befindet sich eine große Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird. Hier befinden sich darüber hinaus eine ältere Garagenanlage.

Gemäß Lärmkartierung 2017 des LUNG M-V werden für die Straße „An der B 96“ als Ortsdurchfahrt Bundesstraße 96 Lärmpegel tagsüber von 60 bis 75 dB(A) und nachts von 50 bis 65 dB(A) erreicht.<sup>4</sup>

### I.4.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

#### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nordosten befindlichen Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH\_1447-302 Jasmund). Das FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie).



Abbildung 4: Plangebiet in Bezug auf FFH-Gebiet Jasmund

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, 12. März 2019 – ohne Maßstab)

<sup>4</sup> Vgl.: LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG VORPOMMERN. 2017: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/stadt\\_sassnitz.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/stadt_sassnitz.pdf), abgerufen am 14.03.2019 um 07:30 Uhr

EU-Vogelschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Die Verträglichkeit der Planung wurde im Hinblick auf die Erhaltungsziele im Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft.

### Nationalpark Jasmund

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nordosten befindlichen Nationalparkes Jasmund und dem UNESCO-Welterbe „Alte Buchenwälder Deutschland“<sup>5</sup>. Das Gebiet umfasst etwa 3.100 ha und befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie).

Weitere nationale Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat etc. werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt, da sie im weiteren Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden sind.



Abbildung 5: Plangebiet in Bezug auf Nationalpark Jasmund

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, 12. März 2019 – ohne Maßstab)

### Biotope nach § 20 NatSchAG M-V und Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) besonders geschützten Biotope.

Im Abstand von etwa 30 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Tribberbach. Der Bach stellt gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) ein Gewässer II. Ordnung dar und ist ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Der Bach ist unter der Nummer RUE 05475 „Tribberbach bei Dwasieden“ im Landkreis Vorpommern-Rügen gelistet. Das Gewässer sowie der Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung werden von der Planung nicht berührt. Die Gewässererhaltung erfolgt, aufgrund der Ausformung der Böschung, nur direkt entlang des Gewässers.

<sup>5</sup> Vgl.: [http://www.nationalpark-jasmund.de/index.php?article\\_id=39](http://www.nationalpark-jasmund.de/index.php?article_id=39), abgerufen am 15.03.2019 um 07:20 Uhr



Abbildung 6: Plangebiet in Bezug auf gesetzliche geschützte Biotope

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 12. März 2019 – ohne Maßstab)

### Wald nach § 2 LWaldG

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Flächen, die gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG MV) als Wald gelten.

Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV grenzt direkt südwestlich an den Geltungsbereich des B-Planes an. Die Waldfläche ist von diversen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dem Tripperbach mit beidseitigem 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zur Unterhaltung durchzogen. Dieser Gewässerrandstreifen liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß Arbeitsblatt W 400-1 der DVGW Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. Technisch-wissenschaftlicher Verein mit einem Sicherheits- und Schutzstreifen versehen, der von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt, freizuhalten ist.<sup>6</sup>

Abstandsflächen in Sinne von § 20 LWaldG MV von 30 m zur Traufkante des Waldes liegen im Geltungsbereich des B-Planes.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.<sup>7</sup>

### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

<sup>6</sup> Vgl.: Hrsg.: DVGW DEUTSCHER VEREIN DES GAS- UND WASSERFACHES E. V. TECHNISCH-WISSENSCHAFTLICHER VEREIN. (2015): Technische Regeln Wasserverteilstellen (TRWW) - Teil 1: Planung, S. 35 f.

<sup>7</sup> KARTENPORTAL UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN AM 03. MAI 2021

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des oben genannten Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern / Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **I.4.3 Altlastenverdachtsfläche**

Laut Altlastenkataster des Landkreis Vorpommern-Rügen befindet sich im großen Teil des Geltungsbereichs die Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer AS\_Z\_73\_0574. Diese umfasst den Sanierungsbereich der ehemaligen MINOL-Tankstelle, also die städtischen Brachfläche. Die Tankstelle wurde im Jahre 2001 zurückgebaut. Dabei wurden eine, durch die Bodenbehörde des Landkreises Rügen begleitete, Altlastensanierung und ein Austausch von belastetem Boden durchgeführt. Die Sanierung fand unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr des Schutzgut Grundwasser statt. Diese wird der veränderten Nutzung des Grundstücks, vor allem der Wohnnutzung, voraussichtlich nicht gerecht. Bei Tiefbaumaßnahmen unter 1 m sind lokale Bodenbelastungen zu erwarten. Deshalb ist mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand für Reststoffe zu rechnen.

## II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### II.1 Festsetzungen

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird überwiegend durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO bestimmt.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen wird innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene örtliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben. Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte Arten der Nutzung, die allgemein, nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind, zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Es ist geplant, ein oder mehrere Mehrzweckgebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten, welche zum Teil auch für Wohnzwecke genutzt werden können.

Dazu sollen Lagerhäuser als Gewerbebetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören, innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Diese dienen weder Wohnzwecken noch dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen und sind deshalb im Abstand von 30 m, entsprechend § 20 LWaldG MV, zum Wald zulässig.

Mit einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze sind Wohnzwecke zulässig. Außerdem soll es in diesen Gebäuden möglich sein, gemeinschaftliche Aktivitäten für die Region, wie z.B. sportliche Aktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen, anzubieten. Aus diesem Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, zulässig. Dadurch soll die optimale Nutzung der vorhandenen wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützt werden, sodass eine räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Kultur gefördert wird.

Abweichend vom § 6 BauNVO werden vor dem Hintergrund des Planungsziels im B-Plan folgende Nutzung ausgeschlossen.

Tankstellen würden der Planungsabsicht einer klaren städtebaulichen Ordnung nicht entsprechen und durch möglichen Verkehr würde es nur zu zusätzlichen Verkehrslärm kommen, der zu Qualitätseinbußen der nachbarschaftlichen baulichen Nutzungen führen würde.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da sich diese auf den Stadtkern, der Innenstadt beschränken sollen und somit eine Zersiedelung der Innenstadt in die Stadtrandgebiete verhindert wird.

Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes ist auf den eines Mischgebietes festgelegt und richtet sich nach der Betriebsart. Dadurch soll eine effektive Gesamtnutzung ermöglicht werden.

## II.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,60 im Bereich der Flächen des Mischgebietes (MI) festgesetzt. Diese Festlegung entspricht der im § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerte.

Eine Überschreitung der GRZ ist lediglich durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche möglich.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse beträgt maximal zwei Vollgeschosse, was sich an der städtebaulichen Nutzung der Grundstücke und der umgebenden Bebauung orientiert. Nach § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise der Bau eines weiteren Vollgeschosses möglich, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 2,00 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Die maximale Fläche des Staffelgeschosses darf jedoch nur 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

## II.1.3 Bauweise

Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu errichten. Eine Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der die Planungsabsichten erfasst.

## II.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen angegeben. Die festgesetzte Baugrenze hält zur B 96 einen Abstand von 1,50 m, um die Weiträumigkeit des Straßenraumes nicht durch massive Bauten einzuschränken und orientiert sich ebenfalls an der angrenzenden Bebauung. Innerhalb des 1,50 m Streifens ist eine private Grünfläche festgesetzt, um zu verhindern, dass direkt im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes Stellplätze errichtet werden.

Seitlich zu den angrenzenden Grundstücken (Tankstelle und Parkplatz) wird der Abstand der Baugrenze auf 4,00 m erhöht, um einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken zu erhalten.

In Richtung Süden wird ein Abstand von 3,45 bis 4,00 m zur Baugrenze festgesetzt. In diesem Bereich ist es möglich, Stell- und Parkplätze zu errichten.

Ebenerdige Stell- und Parkplätze sowie nach § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannte Anlage und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch soll ein Anreiz geschaffen werden, Parkflächen als Tiefgaragen anzulegen.

## II.1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als schädliche Umwelteinwirkung ist die Lärmimmission der Bundesstraße B96 anzusehen. Dabei sind von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind so zu wählen, dass sie den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der Außenlärmpegel ist in Teil A des Bebauungsplans dargestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Zusätzlich dazu kann selbst bei Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (gemäß TA Lärm und Anhang 7 der TA-Luft vom 18.08.2021, bisher GIRL M-V) im Plangebiet zu Lärm- und Geruchswahrnehmungen von der sich in ca. 840 m südöstlichen Richtung befindlichen Räucheranlage der Rügen Fisch AG kommen.

## II.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V.

Dächer sind nur als flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung oder Blecheindeckung eingedeckt sind. Dieses entspricht der umliegenden Bebauung. Kombinationen aus Dachbegrünung und Blecheindeckung sind ebenfalls zulässig.

Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig.

Unzulässig sind glänzende und farbige Dacheindeckungen der Farben weiß, rot, grün, blau und dessen Mischungen.

## II.1.7 Gewässerrandstreifen

Aufgrund von möglichen Böschungsabbrüchen wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen entsprechend § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zum Tribberbach festgesetzt. Es besteht ein Bebauungs- und Bepflanzungsverbot innerhalb dieses Gewässerrandstreifens.

## II.2 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil des Plangebietes in %
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	1.866,50	66,0
Öffentliche Verkehrsflächen	924,50	32,7
Private Grünfläche	37,00	1,3
Insgesamt	2.828,00	100,0

## II.3 Erschließung

### II.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die anliegende Straße „An der B 96“ verkehrstechnisch erschlossen. Diese ist eine stark frequentierte, gut ausgebaute zweispurige Straße und verfügt einseitig über einen breiten Gehweg.

Eine Ein- bzw. Ausfahrt ist durch Einrichtungsverkehr ausgehend von der Straße „An der B 96“ geplant. Die Einfahrt und die Ausfahrt sind ausschließlich für Rechtsabbieger vorgesehen. Dieses daraus resultierende Linksabbiegeverbot ist durch bauliche Anlagen oder eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten. Eine Erlaubnis des Straßenbauamtes Stralsund ist hierzu einzuholen.

### II.3.2 Ver- und Entsorgung

#### Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen innerhalb des Mischgebiets abfließende Niederschlagswasser ist lokal über Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen(-Systeme) großflächig zu versickern. Gemäß Baugrunduntersuchung zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit<sup>8</sup> stehen im Plangebiet mehrere Meter starke Mittelsandschichten mit einem relativ hohen Versickerungspotenzial an. Die Versickerungsanlagen müssen in einem Abstand von mindestens 20 m zur Böschungsoberkante errichtet werden, um eine Beeinträchtigung dieser vorbeugen zu können.

Für eine maximal zulässige Vollversiegelung im Bebauungsplan von bis zu 1.523,70 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem Abflussbeiwert von 1,0 für ein Regenereignis mit einer mittleren Wiederkehrzeit von 5 Jahren gemäß KOSTRA DWD 2020 bei einem kf-Wert von  $8,1 \times 10^{-5}$  m/s und einem Sicherheitsfaktor von 1,2 gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 folgende Mindestgrößen für die Versickerungsanlage.

<sup>8</sup> Baugrunduntersuchung: Versickerungsuntersuchung, Ing.-Büro B. Heppner, 23.05.2024

Versickerungsanlage	Einstauhöhe	Mittlere Versickerungsfläche
Mulde	0,30 m	75,0 m <sup>2</sup>
Kiesrigole (Porenanteil 0,35)	0,50 m	103,53 m <sup>2</sup>
<b>Füllkörperrigolen (Porenanteil 0,95)</b>	0,50 m	51,63 m <sup>2</sup>

Für die Errichtung der Versickerungsanlagen stehen im Randbereich, außerhalb der Baugrenzen, in Richtung „Shell“-Tankstelle (Nordwesten) sowie Parkplatz (Südosten) insgesamt 210 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Die Versickerungsanlagen können auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Errichtung von unterirdischen Rigolen kann grundsätzlich auch unterhalb von Parkplätzen, Zufahren und Wegeflächen erfolgen. Somit steht einer großflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers genug Flächen zur Verfügung.

### Trink- und Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine zu verlegende Schmutzwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches mit Anschluss an die bestehende Abwasserleitung.

Der Anschluss der Trinkwasserleitung erfolgt über eine zu verlegende Leitung in Richtung des angrenzenden Parkplatzes, östlich des Geltungsbereiches. Hier wird an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen.

### Sonstige Versorgungsleitungen / -anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Erdkabel der Versorgungsunternehmen Deutsche Telekom sowie Vodafone. Diese verlaufen parallel unter der Straße „An der B 96“.

Im Bereich des vorhandenen Gehweges entlang der Kleingartensiedlung befindet sich ein Versorgungskabel des Versorgungsunternehmens E.DIS Netz GmbH.

Sonstige Versorgungsleitungen / -anlagen sind nicht vorhanden.

### Abfall

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

Der innerhalb des Mischgebietes entstehende Abfall kann an der Straße „An der B 96“ bereitgestellt und von Entsorgungsfahrzeugen abgeholt werden (§ 15 AbfS LK-VR).

### Vorbeugender Brandschutz

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für 2 h bereitzustellen. Die sich in dem 300 m Radius befindlichen Hydranten stellen insgesamt 72 m<sup>3</sup>/h (24 m<sup>3</sup>/h Hydrant am Parkplatz, Hy-Nr. 35262 und 48 m<sup>3</sup>/h Hydrant Ende Klaipedaer Straße, Hy-Nr. 35146) bereit. Die Bereitstellung der übrigen 24 m<sup>3</sup>/h ist durch ein Speichersystem zu gewährleisten. Dies kann mit einem Regenwasserrückhaltesystem verbunden sein.

### **III AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT**

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie mögliche vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf geschützte Arten sind dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 16. Mai 2023

Thomas Nießen  
Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Thomas Niessen

## **GESETZE / VERORDNUNGEN**

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

LANDESBBAUORDNUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAUO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG- VORPOMMERN- REFERAT LANDSCHAFTSPLANUNG UND INTEGRIERTE UMWELT-PLANUNG: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern. Schwerin: August 2003.

LAUN - LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern. Güstrow: 2016.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG MECKLENBURG- VORPOMMERN (2016) LEP M-V (Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern). Schwerin: 2016.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP). Greifswald: 2010.