

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Alte Tankstelle“

- *UMWELTBERICHT* -

Auftraggeber



Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Bergen auf Rügen, 30.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

I Einleitung.....	4
I.1 Vorbemerkungen.....	4
I.2 Methodik.....	4
II Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	5
II.1 Baugesetzbuch (BauGB).....	5
II.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	5
II.3 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....	6
III Beschreibung des Vorhabens.....	7
III.1 Flächenbilanz.....	9
III.2 Beschreibung des Bestandes.....	9
III.3 Potenzielle Wirkfaktoren des Vorhabens.....	10
IV Beschreibung und Bewertung der potentiellen Umweltauswirkungen.....	12
IV.1 Artenschutz.....	12
IV.2 Vorprüfung Natura 2000-Gebiete.....	12
IV.3 Beeinträchtigung nationaler Schutzgebiete.....	13
V Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen.....	14
V.1 Schutzgut: Mensch, menschliche Gesundheit.....	14
V.2 Schutzgut: Landschafts- bzw. Ortsbild.....	14
V.3 Schutzgut: Flora und Fauna.....	15
V.4 Schutzgut: Boden.....	17
V.5 Schutzgut: Grund- und Oberflächenwasser.....	17
V.6 Schutzgut: Klima und Luft.....	18
V.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter.....	18
V.8 Schutzgut: Wechselwirkung.....	20
V.9 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....	23
VI Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen.....	24
VI.1 Vermeidung / Verminderung.....	24
VI.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses.....	26
VI.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	30
VII Standortalternativen und Variantenprüfung.....	31
VIII Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	31

IX Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB.....	32
IX.1 Beschreibung des Vorhabens.....	32
IX.2 Beschreibung des Bestandes.....	32
IX.3 Beschreibung und Bewertung potentieller Umweltauswirkungen.....	32
IX.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	37
IX.5 Bestimmung des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsmaßnahmen.....	39
IX.6 Standortalternativen.....	39
Gesetze / Verordnungen.....	40

I EINLEITUNG

I.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für eine notwendige Stadtentwicklung im Planbereich. Mit der Planung soll eine brach liegende Fläche an der B96 als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, um sie als *Mischgebiet* zu entwickeln.

I.2 Methodik

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“ erfolgte im klassischen Bauleitverfahren mit einer frühzeitigen und einer förmlichen Beteiligung sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes zur Entwurfsphase des Bebauungsplanes. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden die Stellungnahmen nach deren Abwägung in diesen Umweltbericht eingearbeitet. Zudem wurden Zwischenergebnisse der beauftragten Biotoptypenkartierung, sowie artenschutzrechtliche Fachbeiträge zu den Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien eingearbeitet.

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

¹ Hrsg.: UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN; MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN, (2005). Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Schwerin

II ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

II.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

II.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

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

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

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

II.3 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

III BESCHREIBUNG DES VORHABENS

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

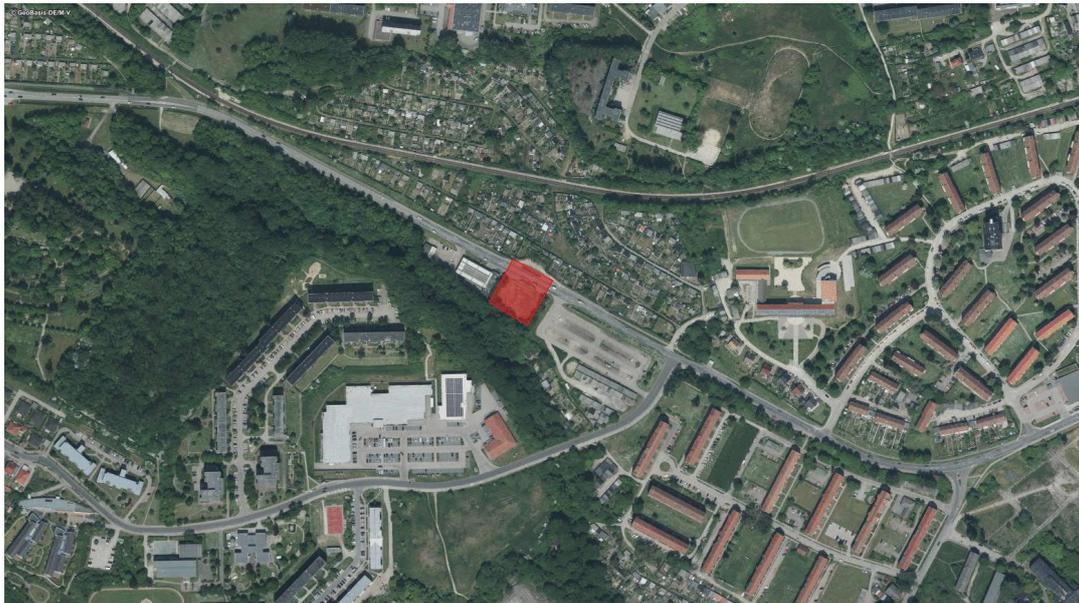


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

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



Abbildung 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Tankstelle“
(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, 30. März 2023)

III.1 Flächenbilanz

Gegenwärtig genutzte Fläche	1903,50 m ² Brache der Verkehrs- und Industrie- flächen 924,50 m ² öffentliche Verkehrsflächen
-----------------------------	--

Nach Planung genutzte Fläche (<i>Es wird von den jeweils nach Bebauungsplan gültigen Höchstwerten ausgegangen.</i>)	1.866,50 m ² Mischgebietsfläche 926,50 m ² öffentliche Verkehrsflächen 37,00 m ² Private Grünflächen
---	---

III.2 Beschreibung des Bestandes

Der Bestand ist als eine intensiv unterhaltene ungenutzt städtische Brachfläche zu beschreiben, welche natur-, arten- und immissionsrechtlich vorbelastet ist. 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, sowie stark kontaminierter Boden ausgetauscht. Der nördliche Teil des Plangebiets wird von Nebenflächen der B96 eingenommen.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine neue Tankstelle mit Waschanlage und dazugehörigen technischen Einrichtungen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V. Das Gelände steigt ausgehend von dem Plangebiet in Richtung Norden an. In Richtung des Tribberbaches, auf der südlichen Seite, fällt das Gelände ab. Östlich befindet sich ein Parkplatz mit Garagenanlagen.



Abbildung 3: Blick auf die Bestandsfläche. Im Hintergrund ist die B96 und die Kleingartenanlage zu sehen.

(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, 2022)

III.3 Potenzielle Wirkfaktoren des Vorhabens

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

	Wirkfaktor	qualitative und quantitative Dimension
	Visuelle Wirkung optische Störung	Eine von Siedlungsanlagen umgebende Freifläche wird durch eine bauliche Entwicklung geschlossen. Es kommt zu einer baulichen Verdichtung mit einer visuellen Wirkung im Stadtrandbereich.
	Einzäunung	Der Geltungsbereich wird mit keiner Zaunanlage umschlossen.
betriebsbedingte Projektwirkungen	Geräusche, stoffliche Emissionen, Licht	Mit der baulichen Entwicklung ist mit einer veränderten Beleuchtungssituation sowie Geräuschkulisse im Geltungsbereich zu rechnen, da ein Betrieb der Anlagen bis 22 Uhr gegeben sein wird.
	Lebensräume	Es ist von keiner Wiederbesiedelung der betroffenen Flächen auszugehen.

IV BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER POTENTIELLEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

IV.1 Artenschutz

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine überschlägige Prüfung zum möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wird in dem *Kapitel V.3 Schutzgut: Flora / Fauna* vorgenommen und mögliche Vermeidungs- und / oder Minderungsmaßnahmen abgeleitet.

Bewertung: Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es, zum bisherigen Kenntnisstand, zu keinem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG.

Entwicklungsziel: Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten, um geschützte Arten zu identifizieren und in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. Auf Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung wird im Kapitel VI.1 eingegangen.

IV.2 Vorprüfung Natura 2000-Gebiete

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) zusammen.² Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete, wie FFH- Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

Bewertung: Da es sich bei der avisierten baulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 um einen siedlungsnahen Bereich handelt, welcher ohne Auswirkung für internationale Schutzgebiete ist, entfällt eine Bewertung.

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, online unter: <https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, Abruf: Mai 2020

IV.3 Beeinträchtigung nationaler Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nationalen Schutzgebieten.

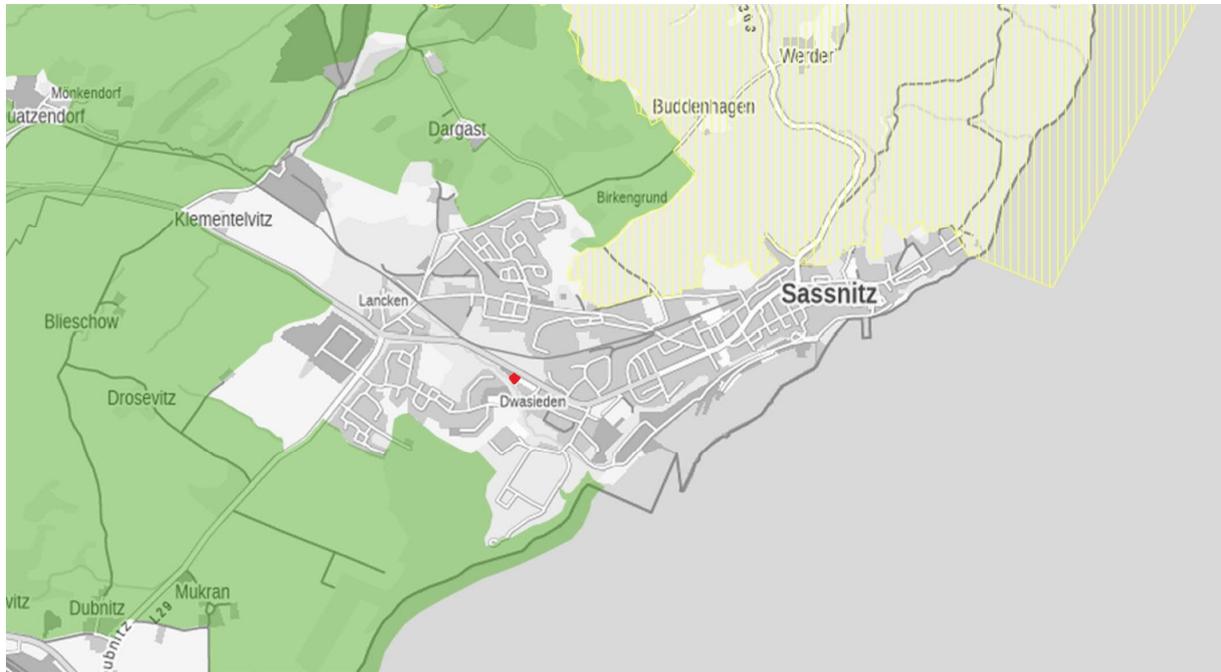


Abbildung 4: Lage des Landschaftsschutzgebietes L 81 „Ostrügen“ (grün) und Nationalpark NLP 1 „Nationalpark Jasmund“ (gelb, schraffiert) bezogen auf den Geltungsbereich. Geltungsbereich (rot).

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. 2022 – ohne Maßstab, verändert blfa Thomas Niessen)

Bewertung: Das Vorhaben wirkt sich nicht auf den Flächen- bzw. Gebietscharakter von Schutzgebieten nationaler Bedeutung (hier: L 81 – Ostrügen und NLP 1 - Nationalpark Jasmund) aus und hat keine Strahlwirkung in die nationalen Schutzgebiete, da die Stadt Sassnitz als „Pufferzone“ zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet wirkt.

V BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES, BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter vorgenommen.

V.1 Schutzgut: Mensch, menschliche Gesundheit

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

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

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

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

V.2 Schutzgut: Landschafts- bzw. Ortsbild

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

„Demnach wirkt eine Landschaft auf den Betrachter stimulierend, wenn sie genügend diversifiziert ist, das heißt, wenn sie durch Faktoren wie Vielfalt, Abwechslung und Überraschung gekennzeichnet ist. Die Orientierung in der Wahrnehmung ist dann gewährleistet, wenn die Landschaft einen bestimmten Ordnungsgrad aufweist.“³

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Kernbereichen landschaftlicher Freiräume.⁴

³ Das Schutzgut Landschaftsbild in der Landschaftsplanung Methodenüberprüfung anhand ausgewählter Beispiele der Landschaftsrahmenplanung, Demuth B., online unter: http://landschaftsbild.info/pdf/Schutzgut_Landschaftsbild.pdf, S. 11 ff.

⁴ Abfrage Kartenportal Umwelt M-V, 2022

Das Plangebiet befindet sich auf Landschaftsbildpotentialflächen für Siedlungen mit urbaner Bewertung.⁵

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

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

V.3 Schutzgut: Flora und Fauna

Teilschutzgut: Flora

Heutige potentielle natürliche Vegetation:

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

Reale Vegetation:

Bei der realen Vegetation handelt es sich um die bestandsbildende Vegetation zu einem bestimmten Zeitpunkt. Diese entspricht kaum noch der potentiell natürlichen Vegetation. Vielmehr sind die bestandsbildenden Faktoren der vorzufindenden Pflanzengesellschaften dem Einfluss des Menschen zuzuordnen. Im Geltungsbereich befindet sich nur eine städtische Brachfläche sowie die Bundesstraße B96.

Das Kartenportal Umwelt verzeichnet keine Eintragung zu gesetzlich geschützten Pflanzen im Geltungsbereich.⁶

Es befindet sich ein gesetzlich geschützte Biotop im Umfeld des Vorhabengebietes: Ein Gewässerbiotop (0,46 ha; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit der Kennzeichnung „RUE 05475“ in einem Abstand von etwa 10 m.⁷ Es gibt keine verzeichneten gesetzlich geschützten Geotope im Geltungsbereich.⁸

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Schutzgut Flora wurde eine Biotoptypenkartierung auf den Teilflächen des Plangebietes durchgeführt.

Die kartierten Biotoptypen stellen sich als Bundesstraße (OVB, 14.7.6) und Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV, 14.11.3, hier: ehem. Tankstelle) dar.

⁵ Abfrage Kartenportal Umwelt M-V, 2022

⁶ Abfrage Kartenportal Umwelt M-V, 2022

⁷ Ebd.

⁸ Ebd.

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

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

Teilschutzgut: Fauna – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / -prüfung

Im Folgenden wird das mögliche Vorkommen der gesetzlich geschützten Arten im Plangebiet abgeschätzt.

Fledermäuse: Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ist nicht mit einem dauerhaften Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen.

Amphibien/Reptilien: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Fische: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Fischarten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes auszuschließen.

Muscheln und Schnecken: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.

Käfer: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter: Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ist ein Vorkommen geschützter Tag- und Nachtfalter grundsätzlich möglich. Aufgrund der teilweise trockenwarmen Standorte des Plangebietes ist zumindest ein temporäres Vorkommen von Libellen oder Tagfaltern im Plangebiet wahrscheinlich.

Zugvögel: Für den Geltungsbereich werden im Kartenportal Umwelt des LUNG MV keine Schlafgebiete oder Rastgebiete ausgewiesen.

Brutvögel: Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets nicht zu erwarten.

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

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

V.4 Schutzgut: Boden

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

Gesetzlich geschützte Geotope befinden sich nicht im Plangebiet.

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

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

Entwicklungsziel: Entsprechend dem § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt das Schutzgut Boden für den Naturhaushalt und für den Menschen vielfältige Funktionen. Daher ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden.

V.5 Schutzgut: Grund- und Oberflächenwasser

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

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

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bewertung: Die Planung verursacht kaum Veränderungen bezogen auf das Grundwasser im Plangebiet. Durch die Überbauung verringert sich der Anteil versickerungsfähiger Oberfläche.

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

V.6 Schutzgut: Klima und Luft

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

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

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

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

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

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

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

V.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

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

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

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

V.8 Schutzgut: Wechselwirkung

Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in dieser Tabelle zusammengefasst.⁹

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

⁹ vgl. (verändert) Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung F & E – Vorhaben des Umweltbundesamtes, 2001, S. 46 online unter: https://www.gfn-umwelt.de/fileadmin/user_upload/publikationen/Wechselwirkungen_UVP.pdf, Abruf: März 2022

<p><u>Luft</u> Lufthygienische Belastungsräume Lufthygienische Ausgleichsfunktion</p>	<p>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltabfluss) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich (Klimaschutzwald) Anthropogene Vorbelastungen des Klimas Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Luft- Pflanzen, Luft- Mensch Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p>
<p><u>Landschaft</u> Landschaftsbildfunktion Natürliche Erholungsfunktion</p>	<p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer Leit- und Orientierungsfunktion Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes</p>

V.9 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

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

Beeinträchtigungintensität: ••• sehr hoch / •• hoch / • mittel / - gering / + positiv

VI MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION VON AUSWIRKUNGEN

VI.1 Vermeidung / Verminderung

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

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

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet:

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

Folgende Verminderungsmaßnahmen werden abgeleitet:

Auswirkung des Vorhabens	Verminderungsmaßnahmen
Verlust bzw. Veränderung des natürlichen Gefü- geverbandes des Bodens, der Schichtenfolge und des Bodenhorizontes	Absetzen und Lagern von Böden mit einer ma- ximalen Mietenhöhe bis 3 m, Vermeidung unnö- tiger Fahrzeugbewegungen (effektiver Bauab- lauf), Vermeidung von Fahrzeugbewegungen bei ungünstigen Wetterverhältnissen (Niederschlag), sparsame Nutzung der Böden bei Lagerflächen und temporären Baustelleneinrichtungen, Bo- denlockerungsmaßnahmen in verdichteten Be- reichen, Abzäunung von Bereichen mit sensiblen Böden zum Schutz vor Befahren
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffemissionen durch Bau- und Trans- portverkehr	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesi- cherten Flächen
Grundwassergefährdung durch Schadstoffemis- sionen während der Bauphase	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesi- cherten Flächen
Funktionsbeeinträchtigung des hydrologischen Systems	Vermeidung von Veränderungen der Bodenfunk- tionen Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen
Temporärer Flächen- und Funktionsverlust durch die Einrichtung von Baustraßen und Lagerplätzen für Baustoffe	Beschränkung auf bereits versiegelte oder min- derwertige Flächen Bodenlockerungsarbeiten nach Beenden der Baumaßnahme
Temporäre Störung von Brut- und Rastvögeln durch den Baustellenbetrieb	Beschränkung der Bauzeit auf die Monate au- ßerhalb der Brutsaison
Verlust von Gehölzbereichen durch bauliche Überprägung	Ersatz durch Gehölzpflanzungen
Lockwirkung auf Insekten durch Beleuchtungs- einrichtungen	Herstellung eines Insektenfreundlichen Lichtre- gimes durch Verwendung von Leuchtmitteln, welche keine UV-Strahlung emittieren

VI.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Der Eingriffsbilanzierung liegen die Biotoptypenkartierung vom 06. März 2019 sowie der Entwurf des B-Planes vom 30. März 2023 zugrunde.

Im Vorhabengebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

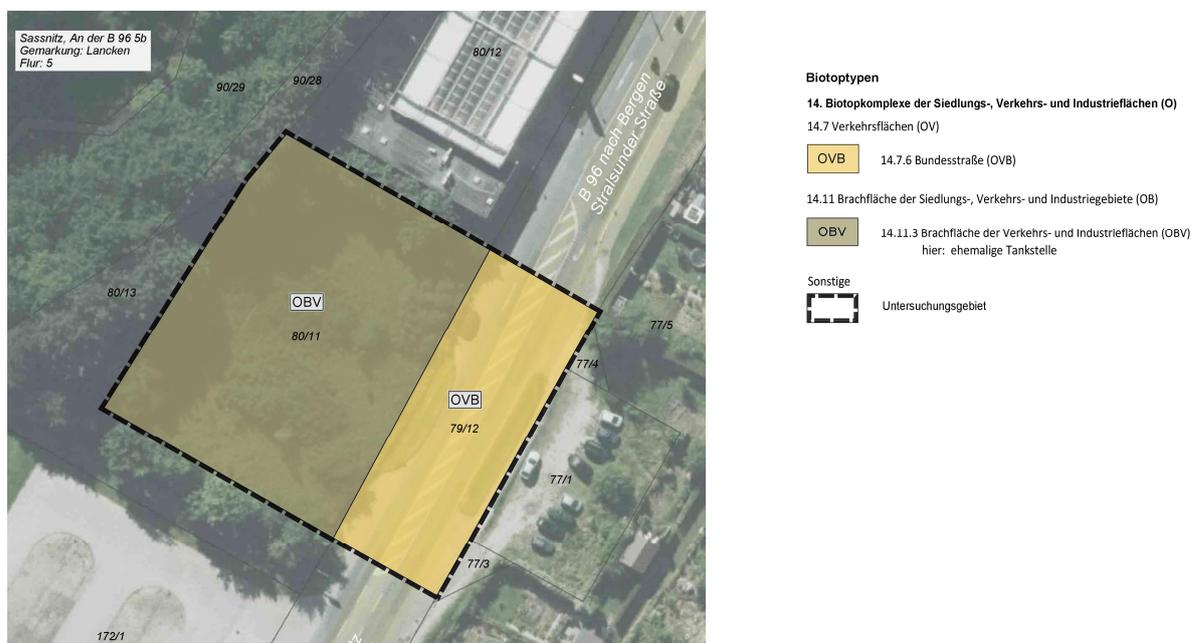


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Plan zur Biotoptypenkartierung
(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN - unmaßstäblich)

- OVB – Bundesstraße
- OBV – Brache der Verkehrs- und Industrie-flächen

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdete Biotoptypen nach der Roten Liste	Wertstufe
14.7.6 OVB Bundesstraße	0	0	0
14.11.3 OBV Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	0	1	0,9*

* Für die Bewertung der Biotoptypen wurden geringe Werte aufgrund der Vorbelastung der Fläche angenommen.

1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Aufgrund der Unbestimmtheit tatsächlicher baulicher Realisierungen im Geltungsbereich wird von einer Beseitigung der Biotope auf der Brachfläche ausgegangen. Die bestehende Bundesstraße wird nicht verändert und ergibt den Lagefaktor von 0,5 als Störquelle.

Biototyp	Biotopwert- stufe	Fläche [m ²]	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsäquivalent Biotopbeseitigung / Veränderung [m ² EFÄ]
14.11.3 OBV Brache der Verkehrs- und Industrie- flächen	1	1.775,00	0,9	0,5	840,00

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Es befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop im Umfeld des Vorhabengebietes, welches in der Funktion beeinträchtigt wird.

1.3 Berechnung der Versiegelung und Überbauung

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

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

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
1.120,00	0,5	560,00

1.4 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
840,00	560,00	1.400,00

2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

Landschaftliche Freiräume mit Wertstufe 4 (sehr hoch) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Abfrage der Bewertung der landschaftlichen Freiräume fand am 01.03.2022 über das Umweltkartenportal des LUNG statt.

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

Landschaftliche Freiräume mit Wertstufe 3 (hoch) sind von der baulichen Maßnahme nicht betroffen. Die Wertstufen der landschaftlichen Freiräume sind am 01.03.2022 über das Umweltkartenportal des LUNG abgefragt worden.

3 Berücksichtigen von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 potientielles Vorkommen von gefährdeten und / oder störungsempfindlichen Arten

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

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Gefährdete Tierpopulationen wurden für den Eingriffsstandort nicht nachgewiesen.

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

Entfällt.

4.2 Wasser

Entfällt.

4.3 Klima/Luft

Entfällt.

VI.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Eingriff wird Extern über das Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ (Registrier-
nummer: BRASOR-001, Landschaftszone: Ostseeküstenland) kompensiert.

VI.4 Bilanzierungen

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 1.400,00 Kompensationsflächenpunkten wird hun-
dertprozentig über das genannte Ökokonto abgegolten.

VII STANDORTALTERNATIVEN UND VARIANTENPRÜFUNG

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

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

VIII MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

IX ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN NACH BAUGB

IX.1 Beschreibung des Vorhabens

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für eine notwendige Stadtentwicklung im Planbereich. Mit der Planung soll eine brach liegende Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, um sie als Mischgebiet zu entwickeln.

IX.2 Beschreibung des Bestandes

Der Bestand ist als eine intensiv unterhaltene ungenutzt städtische Brachfläche zu beschreiben, welche immissionsrechtlich vorbelastet ist. Bis zum Anfang der 1990er Jahre wurde das Gelände als Tankstelle durch die „MINOL“ genutzt. Der nördliche Teil des Plangebiets wird von einer Teilfläche der Bundesstraße B96 eingenommen.

Es befindet sich westlich des Plangebietes eine neue Tankstelle, nördlich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V. und östlich ein Parkplatz. Das Gelände steigt ausgehend von dem Plangebiet in Richtung Norden an. In Richtung des Tribberbaches, südlich des Plangebietes, fällt das Gelände ab.

IX.3 Beschreibung und Bewertung potentieller Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

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

Schutzgut Landschaftsbild:

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

Schutzgut Flora / Fauna:

Flora:

Im Geltungsbereich sind natürliche Sukzessionsprozesse deutlich sichtbar. Die ruderale Staudenflur, welche großflächig durch den invasiven Neophyt *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute) besiedelt ist, wird zunehmend durch einen unregelmäßigen dichten Baumbestand verdrängt. Vorherrschend sind dabei im Geltungsbereich Stieleichen (in überwiegender Anzahl) sowie Buchen, diverse Obstgehölze, Birken und Weiden.

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

Es befindet sich ein gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Vorhabengebietes: Ein Gewässerbiotop (0,46 ha; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit der Kennzeichnung „RUE 05475“ in einem Abstand von etwa 10 m. Es gibt keine verzeichneten gesetzlich geschützten Geotope im Geltungsbereich.

Fauna:

Amphibien und Reptilien wurden bei der Kartierung im Geltungsbereich nicht festgestellt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der bestehenden verkehrsbedingten Immissionen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Schutzgut Boden:

Bei der Bewertung der Beeinträchtigung durch das Vorhaben auf das Schutzgut Boden spielen die Flächeninanspruchnahme und die Zerstörung/ Beeinflussung von Bodenfunktionen eine bedeutende Rolle.

Infolge des Austausches des Bodens ist dieser anthropogen sehr stark vorbelastet.

Durch das Vorhaben ist mit zusätzlichen Belastungen für den Boden in Form von Eingriffen durch Totalversiegelungen in Form von Fundamentierungen sowie Verdichtung durch stetigen Verkehr zu rechnen.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

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

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

Die Planung verursacht Veränderungen bezogen auf das Grundwasser im Plangebiet. Durch die Überbauung verringert sich der Anteil versickerungsfähiger Oberfläche.

Schutzgut Klima:

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

Die Kaltluftentstehungsgebiete im Geltungsbereich üben zwar lokal wichtige Funktionen aus, bleiben aber darin räumlich sehr begrenzt und sind somit für die besiedelten Wirkungsräume ohne größere Bedeutung. Strukturen, wie größere Gehölzflächen, die für das Lokalklima hinsichtlich der Luftgenerationsfunktion von Bedeutung sein können, werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nachhaltig betroffen. Das Plangebiet steht jedoch nicht in direkter Verbindung mit Ausgleichsräumen, wie klimatisch belasteten Räumen oder überwärmten Siedlungskernen.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

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

Schutzgut Wechselwirkungen:

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

<p><u>Luft</u> Lufthygienische Belastungsräume Lufthygienische Ausgleichsfunktion</p>	<p>Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Luft- Pflanzen, Luft- Mensch Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p>
<p><u>Landschaft</u> Landschaftsbildfunktion Natürliche Erholungsfunktion</p>	<p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer Leit- und Orientierungsfunktion Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes</p>

IX.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet:

- Durch das Einleiten der Niederschläge am Ort des Anfallens kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung verringert werden.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Begrenzung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß / Verwendung gas- und wasserdurchlässiger Oberflächen.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen Straßen und Wege.
- Lagerung von Treibstoffen und Schmiermitteln außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser innerhalb des Plangebietes.
- Ordnungsgemäße Entsorgung boden-, wasser- und luftbelastender Stoffe während der Bauphase.

Folgende Verminderungsmaßnahmen werden abgeleitet:

Auswirkung des Vorhabens	Verminderungsmaßnahmen
Verlust bzw. Veränderung des natürlichen Gefü- geverbandes des Bodens, der Schichtenfolge und des Bodenhorizontes	Absetzen und Lagern von Böden mit einer ma- ximalen Mietenhöhe bis 3 m, Vermeidung unnö- tiger Fahrzeugbewegungen (effektiver Bauab- lauf), Vermeidung von Fahrzeugbewegungen bei ungünstigen Wetterverhältnissen (Niederschlag), sparsame Nutzung der Böden bei Lagerflächen und temporären Baustelleneinrichtungen, Bo- denlockerungsmaßnahmen in verdichteten Be- reichen
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffemissionen durch bau- und Trans- portverkehr	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesi- cherten Flächen
Grundwassergefährdung durch Schadstoffemis- sionen während der Bauphase	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesi- cherten Flächen
Funktionsbeeinträchtigung des hydrologischen Systems	Vermeidung von Veränderungen der Bodenfunk- tionen Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen
Temporärer Flächen- und Funktionsverlust durch die Einrichtung von Baustraßen und Lagerplätzen für Baustoffe	Beschränkung auf bereits versiegelte oder min- derwertige Flächen Bodenlockerungsarbeiten nach Beenden der Baumaßnahme
Temporäre Störung von Brut- und Rastvögeln durch den Baustellenbetrieb	Beschränkung der Bauzeit auf die Monate au- ßerhalb der Brutsaison
Verlust von Gehölzbereichen durch bauliche Überprägung	Ersatz durch Gehölzpflanzungen
Lockwirkung auf Insekten durch Beleuchtungs- einrichtungen	Herstellung eines Insektenfreundlichen Lichtre- gimes durch Verwendung von Leuchtmitteln, welche keine UV-Strahlung emittieren

IX.5 Bestimmung des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriffsbilanzierung liegen die Biotoptypenkartierung vom 06. März 2019 sowie der Entwurf des B-Planes vom 30. März 2023 zugrunde.

Im Vorhabengebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- OVB – Bundesstraße
- OBV – Brache der Verkehrs- und Industrie-flächen

Durch die Planung ergibt sich Multifunktionaler Kompensationsbedarf von insgesamt 1.400,00 m² EFÄ. Die Kompensation erfolgt hundertprozentig extern über das Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ (Registriernummer: BRASOR-001, Landschaftszone: Ostseeküstenland).

IX.6 Standortalternativen

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

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 30. März 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. 12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

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.