



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
18439 Stralsund, Fährstraße 7
Tel. 03831 3093636
info@gruenblau-
landschaftsarchitektur.de

Stadt Sassnitz

Bebauungsplan 14 „Stadtmitte“, 6. Änderung

Ergänzungsbereich

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Auftraggeber:
AND Holding UG
Herr Alexander Neuman
Mittelstraße 4
18546 Sassnitz

Inhalt

0 Vorhaben.....	3
1 Bestandserfassung.....	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope.....	6
1.3 Wald gemäß § 2 LWaldG M-V	7
1.4 Wirkungsbereiche.....	7
1.5 Biotoptypenerfassung	7
2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
2.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile	8
2.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung	9
2.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen.....	9
2.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	9
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)	9
Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung).....	10
Versiegelung und Überbauung	11
Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	11
2.5 Kompensation	11
2.6 Gesamtbilanz	12
3 Artenschutz.....	12
4 Landschaftsbild	14
5 Nationale Schutzgebiete	14
6 Internationale Schutzgebiete (NATURA 2000)	14
7 Zusammenfassung.....	15
Anlage 1 – Zeichnerische und kartografische Darstellung gemäß Punkt 1.4	16
Anlage 2 – Maßnahme A1.....	17

Anlage

Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz, Dipl.-Biol. Thomas Frase, Büro Biologische Studien Thomas Frase, Rostock, 24.05.2023



0 Vorhaben

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans 14 *Stadtmitte* der Stadt Sassnitz soll u.a. ermöglicht werden, den auf den Flurstücken 69 und 70 in der Gemarkung Stubnitz, Flur 3 zu sanierenden Gebäuden, PKW-Stellplätze zuzuordnen. Die für den ruhenden Verkehr ursprünglich vorgesehenen Flächen nördlich der vorhandenen Gebäude sind aus forstrechtlichen Gründen nicht nutzbar (Lage im Waldabstand).

Im Zuge des Planänderungsverfahrens erfolgte eine Waldfeststellung.

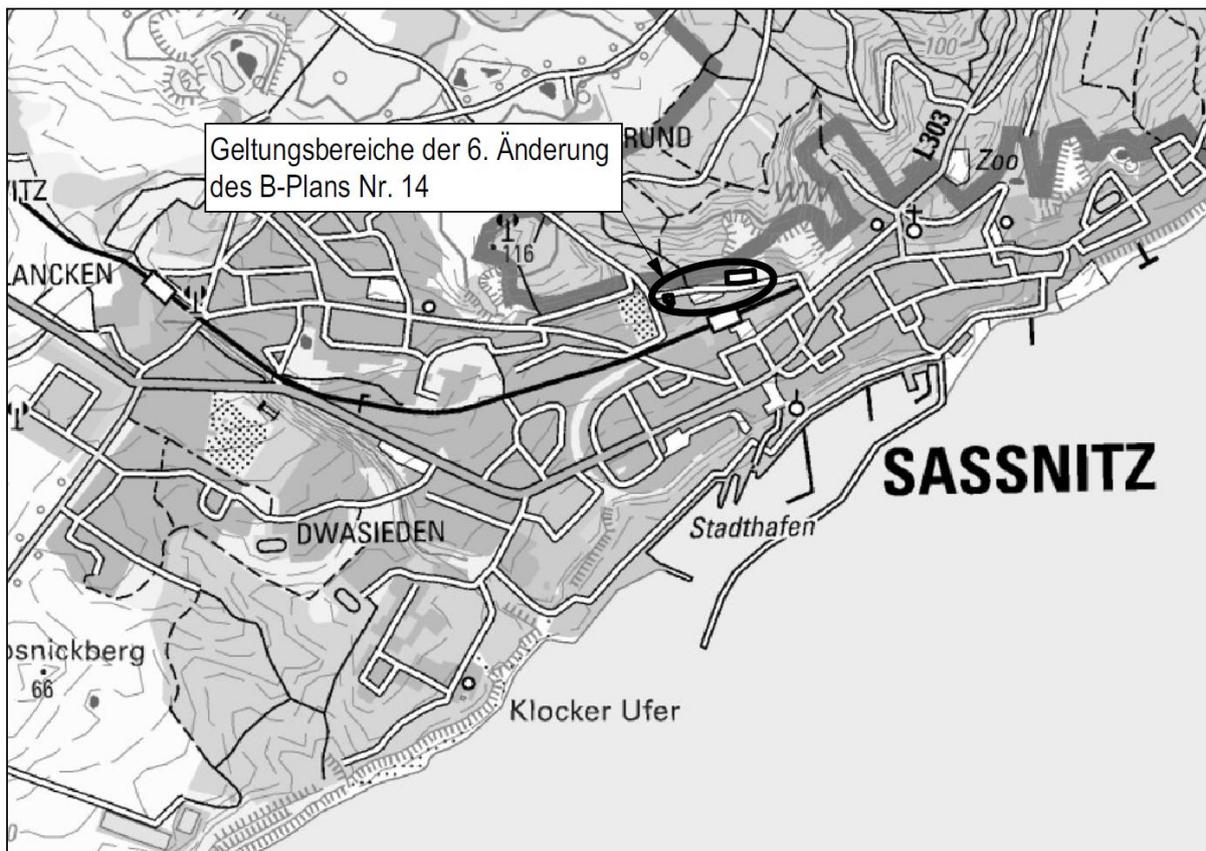
In Verbindung mit den Stellungnahmen vom Nationalparkamt Vorpommern sowie dem Forstamt Rügen wurde der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Auf den zum Vorhabengrundstück gehörenden Flurstücken Gemarkung Stubnitz, Flur 3, Flurstücke 168/10 sowie 68 ist eine Fläche innerhalb des Waldes vorhanden, welche aufgrund ihrer Eigenschaft als Nischtholzbodenfläche mit Zustimmung der Forstbehörde für den Nachweis der erforderlichen Mindestanzahl an Stellplätzen verwendet werden kann.

In der rechtskräftigen Bebauungsplanung wird die Biotopeigenschaft nachrichtlich gemäß Kartenportal Umwelt in Überlagerung einer naturbelassenen privaten Grünfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans endet an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 68, Gemarkung Stubnitz, Flur 3. Die Erweiterung des Geltungsbereiches in das Flurstück 168/10 hinein ist erforderlich.

Die folgend vorgelegte Eingriffsbilanz bezieht sich ausschließlich auf den Erweiterungsbereich.



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: Entwurf BP 14, 6. Änderung Büro OLAF: unmaßstäblich, genordet).

Die für die Ausweisung der erforderlichen Parkplatzfläche vorgesehenen Flächen sind im Atlas der geschützten Biotope des Landes M-V als Biotope der aufgelassenen Kreidebrüche gelistet. Vor Ort stellt sich die ehemals als Lagerfläche für Kohlen genutzte Fläche als mit diversen Bodenstoffen angefüllte Fläche mit randlicher Verbuschung dar. Die Zulässigkeit des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht ist entsprechend zu untersuchen.

Der Planung liegt eine Vermessung der Fläche durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen, vom 05.03.2021 zugrunde.

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans wird vom Büro Hoppe-Architekten, Wuppertal bearbeitet. Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anlage der Stellplätze im erweiterten Geltungsbereich stellt potenziell einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher gemäß § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen oder zu ersetzen ist.

In Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan wird folgend die Betroffenheit der geschützten Biotope abgearbeitet sowie die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Erweiterungsfläche vorgelegt. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden vorgeschlagen.

1 Bestandserfassung

1.1 Allgemeines



Abbildung 2 Aufmaß der Nichtholzbodenfläche sowie vorhandener Versiegelung und Teilversiegelung

Der Betrachtungsraum zum Teilvorhaben *Parkplätze* liegt innerhalb der Stadt Sassnitz, im Bereich eines brach liegenden Kreidebruchs und umfasst die Fläche des geplanten Parkplatzes zuzüglich eines Umgriffs von 50m, als Wirkbereich I einer Wohnbebauung mit den ihr zugeordneten Funktionen. Der Wirkbereich des Vorhabens liegt anteilig innerhalb des Wirkbereichs genutzter Bebauung sowie der Waldmeisterstraße und umfasst im eingriffsrelevanten Teil die Brache eines Kreidebruchs.

Südwestlich befinden sich die zu sanierenden Gebäude, südlich liegt die Waldmeisterstraße. Von der Waldmeisterstraße aus führt ein Betonplattenweg in den als Biotop ausgewiesenen Bereich hinein.



Abbildung 3 Luftbildübersicht mit Kataster, Quelle Kartenportal Umwelt M-V, unmaßstäblich, genordet

Das Gelände ist im Umfeld der Bestandsgebäude an der Waldmeisterstraße weitestgehend eben. Diese Fläche stellt einen Einschnitt in einen natürlichen Hang dar. Unmittelbar nördlich der Bebauung steigt das Gelände stark an, bildet zunächst eine Terrasse, hinter welcher sich die natürliche Geländeentwicklung fortsetzt. Wiederum nördlich davon ist eine eingeebnete, teilversiegelte Fläche mit fortschreitender Sukzession vorhanden, welche zuletzt als Lagerplatz des städtischen Bauhofes genutzt wurde. Östlich der Gebäude verläuft ein mit Betonplatten befestigter Weg hangaufwärts zu einer ebenfalls eingeebneten Fläche.

Der Standort des Vorhabengrundstücks ist durch oberflächennah anstehende Kreide geprägt. Wertgebende Bodenfunktionen sind generell nicht gegeben. Die Bodenfunktionen im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Versiegelung, Überbauung und Teilversiegelung sowie Veränderungen der Oberfläche vorbeeinträchtigt. Derzeit nicht versiegelte Flächen liegen brach.

Der Betrachtungsraum liegt im besiedelten Bereich, außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Das Vorhaben beansprucht somit keine ungestörten Landschaftsräume.

1.2 Gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope

Folgende Biotope sind gemäß Atlas der Biotope des Landes M-V im Vorhabenbereich sowie dessen Umfeld ausgewiesen.



Abbildung 4 Darstellung Eingriffsfläche (orange schraffiert) sowie Waldgrenze (hellgrün schraffiert) und Biotope gem. Kataster (rote Linien), eigene Darstellung, unmaßstäblich, genordet

lfd. Nr. im LK	Biotopname	Gesetzesbegriff	Größe in ha
RUE05737	Steinbruch/ Kreidebruch; Staudenflur; verbusch; Gehölz; abgeschlossen; Kleinröhricht	aufgelassene Kreidebrüche	0,9655
RUE05645	Steinbruch/ Kreidebruch; Ruderalvegetation; abgeschlossen; Kleinröhricht	aufgelassene Kreidebrüche	4,1796
JAS00247	Steinbruch/ Kreidebruch; Ruderalvegetation; abgeschlossen; Kleinröhricht	aufgelassene Kreidebrüche	0,0759

Für den südlichen Bereich ist im Biotopatlas des Landes M-V das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop RUE05637 kartiert. Dieses umfasst der Ausweisung gemäß den südlich Vorhabenbereich.

Die für die Anlage des Parkplatzes vorgesehene Fläche wurde durch ein Vermessungsbüro eingemessen und stellt im Kernbereich des Parkplatzes ein Plateau dar, welches durch Auffüllung aus Zeiten der Bauhofnutzung besteht. Aus dem ehemaligen Kohlenlager weist die aus Auffüllung einer Senke entstandene Fläche einen hohen Anteil Braukohlestaub auf. Die Bodenveränderungen erstrecken sich über die als Plateau eingemessene Fläche hinaus. Diese veränderte Fläche wird nicht als Biotop nach § 20 NatSchAG M-V angesprochen. (s. 1.5 Biotoptypenerfassung).

Das Biotop JAS00247 liegt westlich der im Vorfeld benannten Biotope und ist vom Charakter her Bestandteil des Biotops RUE05645. Es liegt lediglich eine administrative Grenze innerhalb der Kulisse.

Biotopbögen liegen nicht vor. Alle Biotope gelten bis zur festgestellten Waldgrenze überlagernd als Wald gem. § 2 LWaldG M-V.

Abweichend von der Darstellung im Biotopatlas (www.umweltkarten.mv-regierung.de) wurde in der Biotoptypenkartierung die vor Ort vorgefundene Ausprägung kartiert, die Grenze gem. Biotopatlas entsprechend angepasst.

1.3 Wald gemäß § 2 LWaldG M-V

Der geplante Standort des Parkplatzes stellt in seinem nördlichen Bereich eine Nichtholzbodenfläche innerhalb einer Waldfläche gem. § 2 LWaldG M-V dar. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurden Stellungnahmen des Nationalparkamtes sowie des Forstamtes Rügen vorgelegt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und vor Umsetzung des Vorhabens ist eine Waldumwandlung zu beantragen und eine entsprechende forstliche Kompensation nachzuweisen.

1.4 Wirkbereiche

Dem Vorhabentyp „Wohnen“ entsprechend wird gemäß Anlage 5 der HZE ein Wirkbereich (Stufe I gemäß HZE 2018) von 50 m betrachtet. Dieser gilt sowohl für den Bestand (Waldmeisterstraße mit vorhandenen Nutzungen sowie Festsetzungen gem. Bebauungsplan) als auch für die Planung. Der geplante Parkplatz liegt innerhalb des Wirkbereiches I der vorhandenen Nutzungen. Der Wirkbereich der Stufe II gem. HZE 2018 von 200 m für Wohnbebauung wird nicht dargestellt, da aufgrund der Unzugänglichkeit und der Topografie keine mittelbaren Auswirkungen prognostiziert werden, welche über potenzielle Störwirkungen, ausgehend von vorhandenen Wanderwegen, die von Norden her erschlossen werden, hinausgehen können.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf geschützte Biotope werden im Wirkbereich I betrachtet und bilanziert.

1.5 Biotoptypenerfassung

Die nach *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V* (Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2) erfassten Biotoptypen sind in der folgenden Abbildung grafisch dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“ innerhalb der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“, welche sich wiederum in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befindet.

Das Vorhabengebiet besteht hauptsächlich aus einem aufgelassenen Kreidebruch (XAC), innerhalb dessen eine mit Fremdmaterialien aufgefüllte Fläche mit anteilig ruderalem Bewuchs vorliegt. Ine weitere, nahezu ebene Fläche befindet sich westlich des Eingriffsbereiches. Diese wurde langjährig vom Bauhof der Stadt Sassnitz als Lagerfläche verwendet und weist einen geschotterten Untergrund auf. Diese Flächen rahmend sind Gehölze aufgewachsen, die im nördlichen Bereich inzwischen Wald nach § 2 LWaldG M-V bilden.

Die durch ruderales Staudenflur geprägte Eingriffsfläche stellt einen Nichtholzboden innerhalb des Waldes dar. Sie wird als Ruderales Staudenflur (RHU) sowie sonstiger Buchenwald (WBX) kartiert.

Außerhalb des Waldes weist die Ruderales Staudenflur Verbuschungen auf. Für diese wird kein Überlagerungscode formuliert.

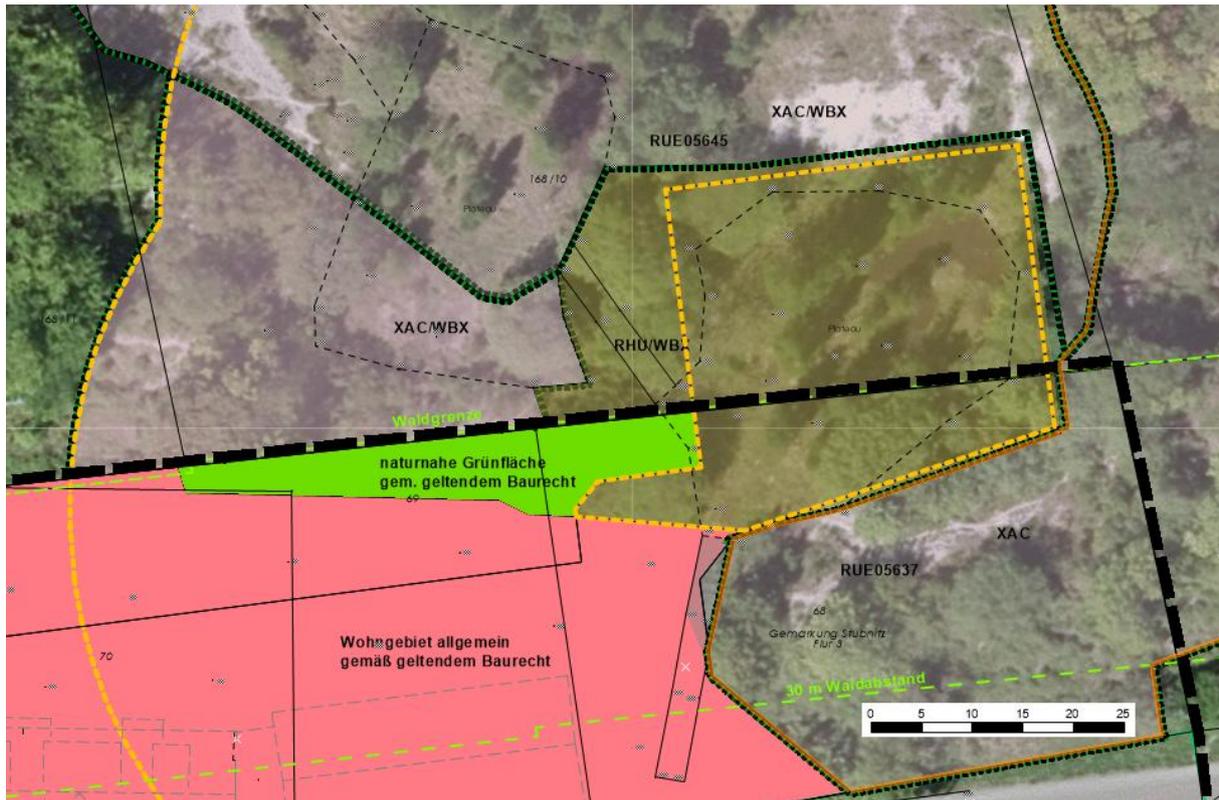


Abbildung 5 Biotoptypen und Waldgrenze, eigene Darstellung auf Grundlage DOP Land M-V, unmaßstäblich, genordet

Legende

- RHU Ruderale Staudenflur/ Überlagerungscode WBX; Nichtholzboden innerhalb des Waldes
- XAC aufgelassener Kreidebruch/ Überlagerungscode WBX
- rote Konturen - Biotop nach § 20 NatSchAG M-V mit Code (schwarz)
- gelbe Kontur, Strichlinie – Eingriffsbereich
- grüne Kontur, Strichlinie – Waldgrenze bzw. 30 m Waldabstand, gem. Eintrag Biotopsignatur, Planzeichen 13.3 PlanZvO 1990

2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Vorhaben umfasst die Herstellung eines PKW-Stellplatzes einschließlich anteiliger Zufahrt mit 1.175 m² Grundfläche im Bereich einer durch Bodenauftrag veränderten bzw. Vornutzungen geprägten Fläche. Es werden keine Einzelbäume mit Schutz nach § 18 NatSchAG M-V entfernt oder beeinträchtigt. Es werden keine Alleebäume, welche einen Schutz nach § 19 NatSchAG M-V genießen, entfernt oder beeinträchtigt. Der geplante Standort des Parkplatzes umfasst einen derzeit als Biotop nach §20 NatSchAG M-V ausgewiesenen Bereich, dessen tatsächlicher Charakter von der Biotopbeschreibung abweicht.

Die Zufahrt zum Stellplatz erfolgt überwiegend innerhalb geltenden Baurechts. Die Auswirkungen auf umgebende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop werden innerhalb des Wirkungsbereichs I berücksichtigt und dargestellt.

2.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Das Vorhaben beansprucht ein baulich vorgeprägtes Grundstück eines alten Kreidebruchs. Die mit Betonplatten belegte Zufahrt ist noch vorhanden und wird anteilig in die Planung integriert. Es muss eine abweichende Zufahrt angeboten werden, welche den Forderungen der Barrierefreiheit/ Behindertenfreundlichkeit entgegenkommt. Vom Vorhaben werden Flächen beansprucht, deren tatsächliche Ausprägung keinen besonderen Wert im Sinne des § 20 NatSchAG M-V besitzen.

Die für die Parkplatznutzung vorgesehene Fläche liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Wirkbereiches vorhandener Nutzungen.

Die dem Gebäude zugeordnete Funktionsfläche „Parkplatz“ nutzt anteilig bestehende Fahr- und Funktionsflächen, so dass keine komplett neuen Erschließungsstrukturen erforderlich werden.

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

2.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß Regelwerk des Landes *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HZE 2018) auf Basis der gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) erfassten Biotoptypen.

Durch die Revitalisierung des Standortes und Errichtung eines Parkplatzes kommt es zur Biotopbeseitigung mit Totalversiegelung auf 1.175 m² Grundfläche.

2.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des Wirkbereiches der Gemeindestraße sowie eines bebauten und genutzten Umfelds (< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen) wird für das Vorhaben Lagefaktor 0,75 angewandt.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Aufgelassener Kreidebruch (XAC)	11.2.5	0	2	3	0,75	0
Ruderales Staudenflur (RHU) mit Wald (WBX) für zusätzliche Überbauung	13.2.2	1.175	2	3	0,75	2.643,75
Gesamt		1.175				2.643,75

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biototyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biototypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Zudem werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen. Da die benachbarten Biotope innerhalb des Wirkungsbereichs vorhandener Nutzungen (Wohnen, Ortsstraße) liegen, das Vorhaben sich innerhalb bereits bestehender Störquellen befindet und dessen Wirkraum sich nicht über deren hinaus erstreckt, sind für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen im Wirkungsbereich II geltend zu machen. Folgend werden mittelbare Eingriffswirkungen auf das gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop RUE05645 im Wirkraum I rechnerisch dargestellt.

Tabelle 2 mittelbare Eingriffswirkungen

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Aufgelassener Kreidebruch	11.2.5	3.085	2	3	0,5	4.627,50
Gesamt:						4.627,50



Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Bei einer geplanten maximal versiegelten Fläche von bis zu 1.175 m² bedeutet das eine Zunahme der Versiegelung von 1.175 m². Unabhängig von der tatsächlichen Ausbauart wird von einer Vollversiegelung auf dieser Fläche ausgegangen, wodurch sich folgende Rechnung ergibt:

Tabelle 3 Vollversiegelung

1.175 m ²	x	0,5	=	587,5 [m ² EFÄ]
gesamt				587,5 [m ² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 4 Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
2.643,75	0	4.627,50	0	587,5	0	7.858,75

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten Eingriff im Sinne des BNatSchG im Umfang von 7.858,75 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ).

2.5 Kompensation

Auf dem Eingriffsgrundstück sowie angrenzenden Eigentumsflächen ist mit Maßnahme **A1** eine Aufwertung von 2.000 m² ruderaler Kreidebruchfläche durch Pflegemaßnahmen zur Wiederherstellung und dem dauerhaften Erhalt von Offenlandbiotopen vorgesehen (s. auch Anlage 2). Die Maßnahme dient speziellen Zielen des Arten- und Biotopschutzes. Die Artenschutz-Maßnahme E1 – Schaffung von Reptilienhabitaten aus dem artenschutzfachlichen Maßnahmenkonzept - wird innerhalb der Flächenkulisse nachgewiesen.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist diese Fläche in ein Offenlandbiotop umzuformen, das nicht nur streng geschützten Tieren, sondern auch seltenen Pflanzen der Kreidebrüche Lebensraum bietet. Um die Offenlandbiotope wieder herzustellen, ist zuerst, in Abstimmung mit der Forstbehörde, eine Entnahme von Gehölzen notwendig. In diesem Zusammenhang ist auf dem Gelände der Schutt und Müll zu beseitigen. Die Reptilien-Habitatstrukturen sind einzubauen. Anschließend ist eine jährliche Pflegemahd zu sichern, die im August/September durchzuführen ist. Die direkt angrenzenden Kreidehänge sind bis ca. 5 m von aufkommenden Gehölzen freizuhalten.



Durch die Lage der Maßnahme innerhalb des Wirkungsbereiches I der Planung ist der Leistungsfaktor 0,5 in die Bilanz einzustellen.

Die Maßnahme **A1** wird in Anlehnung an Maßnahme 2.42 (HzE 2018) *Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten* wie folgt bewertet:

Tabelle 5 Kompensationsmaßnahme A1

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor (Lage innerhalb des Wirkungsbereiches I)	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
A1 Wiederherstellung von Offenlandbiotopen und Erhalt durch dauerhafte Pflege	2.000,00		3		0,5		4.500,00
gesamt							4.500,00

Dem Eingriff von 7.858,75 EFÄ stehen somit 4.500 KFÄ gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 3.358,75 KFÄ. Dieses Kompensationswertdefizit kann über den Erwerb von 3.358,75 Ökopunkten aus einem Ökokonto innerhalb der Landschaftszone beglichen werden.

Es wird das Ökokonto *Granitz* (BRSOR-001) festgesetzt. Das Ökokonto wird zu 2,65 € netto pro Ökopunkt gehandelt. Kontaktdaten gem. www.kompensationsflaechen-mv.de.

2.6 Gesamtbilanz

Mit der Umsetzung der **Kompensationsmaßnahme A1** auf dem Eingriffsgrundstück sowie anteilig im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen und dem Nachweis der Abbuchung von **3.358,75 Ökopunkten** vom Ökokonto BRSOR-001 *Granitz* gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

3 Artenschutz

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Mit Datum 24.05.2023 wurde ein *Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz* durch den Dipl.-Biologen Thomas Frase, Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock, vorgelegt. Dieses Konzept liegt der Unterlage bei.

Folgende Maßnahmen werden erforderlich:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Lebensstätten der Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten dienen nicht nur der Herstellung der Rechtskonformität mit den Vorgaben des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG, sondern auch der Stabilisierung und dem Ausgleich von eingriffsbedingten Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen der Arten. Dementsprechend sind diese Maßnahmen auch im Rahmen der Eingriffsregulierung zu behandeln und nicht nur als CEF-Maßnahmen anzusehen. Die Maßnahmen zielen nicht nur auf

die im Rahmen des AFB beurteilungsrelevanten Arten ab, sondern beziehen auch andere Arten mit gleichartigen Lebensraumsansprüchen mit ein.

Die Maßnahmen sind in folgender Reihenfolge durchzuführen:

1. (V 3) Entfernen der krautigen Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März) unter Einsatz von schonendem Gerät wie Freischneider oder Balkenmäher. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld vor und während der Baufeldberäumung gründlich auf Reptilien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Die Reptilien sind einzusammeln und in un gefährdete Bereiche umzusiedeln.

2. (V 2, A 1) Baufeldberäumung inkl. Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Beräumung von Schutt und Müll auf beiden Flächen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

3. (E 1) Anlage von 4 Zauneidechsenquartieren aus jeweils einem Stamm- und Wurzelholzhauften mit Feldsteinen, der eine Grundfläche von mindestens 10 m² hat und bis ca. 1 m in den Boden reicht. Die Quartiere sollen sich in den Randbereichen der Maßnahmenfläche befinden und von dauerhafter Beschattung freigehalten werden.

4. (V 2) Beginn der Bauarbeiten auf der Stellplatzfläche außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März).

5. (V 1) Einschränkung der Außenbeleuchtung auf dem Gelände des Vorhabens:

Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,

Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten. Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 K) sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index, Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

6. (A 1) Schaffung von Offenlandbiotopen auf der Ausgleichsfläche durch:

- Entnahme und Rodung aller Gehölze auf der Fläche
- Beräumung der Fläche von Müll und Schutt
- Aufnahme einer regelmäßigen Pflegemahd (1 x jährlich im August/September)
- Freihalten der Hänge bis ca. 5 m von aufkommenden Gehölzen

Der Gutachter resümiert wie folgt: *Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Parkplatzes im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ der Stadt Sassnitz war im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien Habitatkartierungen sowie Potenzialanalysen durchgeführt.*

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.

4 Landschaftsbild

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Bestand: Das Plangebiet liegt im Urbanen Raum 1424 von Sassnitz und wird entsprechend hinsichtlich einer Bewertung des Landschaftsbildes nicht bearbeitet bzw. nicht bewertet. Der nördlich angrenzende Landschaftsbildraum Nr. 1426 *Die Stubnitz* wird in der Landschaftsbildbewertung hingegen mit sehr hoch eingestuft.

Von der Waldmeisterstraße aus nimmt man aktuell den hinter einer hohen Verwallung gelegenen Bereich des geplanten Parkplatzes nicht wahr. Bewegt der Betrachter sich innerhalb des Plangrundstücks so sieht er eine ungepflegte Freifläche.

Bewertung: Die ungepflegte Freifläche innerhalb des Plangebietes ist, da der Zusammenhang mit der umgebenden Brache des Kreidebruches nicht erkennbar ist, aus landschaftsästhetischer Sicht als Vorbeeinträchtigung des Landschaftsraumes zu betrachten. Mit der Realisierung des Vorhabens, der Errichtung einer Stellplatzanlage für PKW wird diese Wahrnehmung genommen. Erhebliche bzw. neuartige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Errichtung einer Stellplatzanlage für Anwohner der benachbarten Gebäude nicht absehbar.

5 Nationale Schutzgebiete

Westlich, außerhalb der Vorhabengrundstücke liegt der Nationalpark Jasmund.

Bewertung: Dem Schutzgebiet wird keine Fläche entzogen. Den zu revitalisierenden Gebäuden im baulichen Zusammenhang der Waldmeisterstraße wird eine PKW-Stellplatzanlage zugeordnet. Durch die Wahl des Standortes werden keine bisher unbeeinträchtigten Flächen beansprucht. Die potenziell störenden Faktoren der Parkplatznutzung finden im Wirkungsbereich I vorhandener baulicher Strukturen statt. Es sind keine Wirkfaktoren absehbar, welche das Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen bzw. in das Schutzgebiet hineinwirken könnten.

Die Umsetzung des Vorhabens am geplanten Standort wird die Schutzziele des Nationalparks Jasmund nicht beeinträchtigen.

6 Internationale Schutzgebiete (NATURA 2000)

Das Vorhaben liegt in einer Entfernung von mindestens 65 m zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) 1747-302 *Jasmund*.

Somit liegt das Schutzgebiet GGB 1647-302 *Jasmund* außerhalb der Wirkzone I möglicher Wirkfaktoren der geplanten Nutzung. Wirkzone II überdeckt grafisch betrachtet anteilig das Schutzgebiet, jedoch können, da keine Wegebeziehungen vorhanden sind, keine

Beeinträchtigungen aus der geplanten Nutzung heraus dargestellt werden. Das GGB liegt außerhalb dieser Wirkbereiche.

7 Zusammenfassung

Die vom Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, da sich keine deutliche negative Veränderung auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und deren Wechselbeziehungen darstellen lässt und sich folglich deren Funktionsfähigkeit nicht wesentlich verändert.

Der Eingriff wird durch Realkompensation im Umfeld des Eingriffs (Maßnahme A1) sowie ergänzend durch Zahlung in ein Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland multifunktional kompensiert.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen.

Eingriffsnah wird eine CEF-Maßnahme zugunsten der Artengruppe Reptilien festgesetzt.

Stralsund, den 11.05.2025

Kirsten Fuß

Anlage 1 – Zeichnerische und kartografische Darstellung gemäß Punkt 1.4

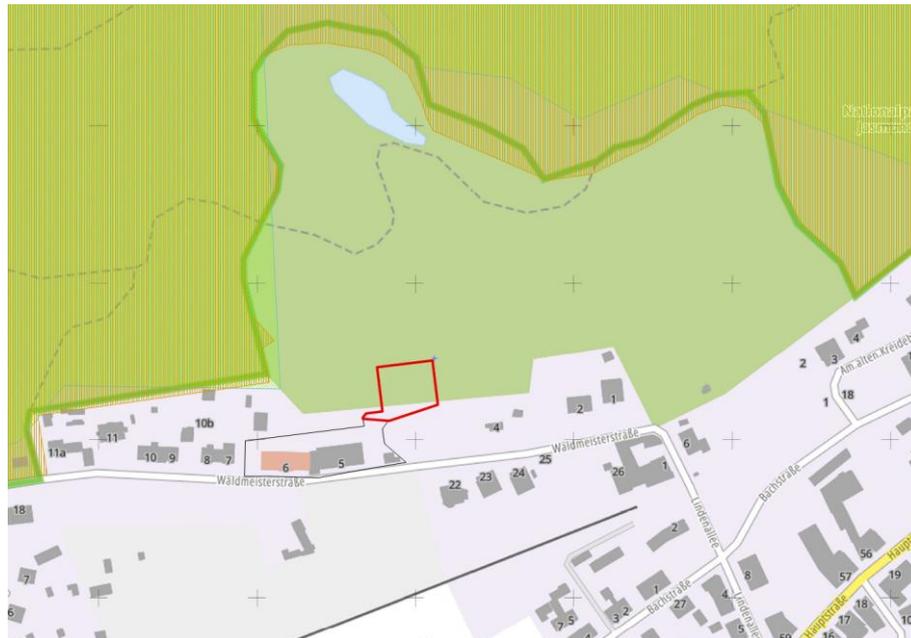


Abbildung 6: Lage des Vorhabens (rote Kontur) in der Stadt Sassnitz, südlich des FFH-Gebietes-Jasmund (hellbraune Schraffur) und des Naturparks Jasmund (hellbraune Schraffur). (Quelle: eigene Darstellung nach GAIA-MV.de, maßstabslos)



Abbildung 7: Wirkbereiche der bestehenden Beeinträchtigung des FFH-Gebietes-Jasmund (hellbraune Schraffur) und des Naturparks Jasmund (hellbraune Schraffur) durch das Siedlungsgebiet der Stadt Sassnitz (grüne Linie) sowie die zu erwartenden Wirkbereiche des Vorhabens (rot), jeweils dargestellt in ihrer Bestands- bzw. Vorhabenfläche (dunkler Farbton) und ihrem Wirkungsbereich I von 50 m (Quelle: eigene Darstellung nach GAIA-MV.de, maßstabslos).

Anlage 2 – Maßnahme A1



Abbildung 8 Maßnahmenfläche A1 (gelb, flächig angelegt), Eingriffsfläche: rote Strichlinie eigene Darstellung, unmaßstäblich, genordet.

Lage: Gemarkung Stubnitz, Flur 3, Flurstücke 68, 69, 70, 168/10 (jeweils anteilig)

Fläche: 2.000 m²

Maßnahmenbeschreibung: Schaffung von Offenlandbiotopen auf der Ausgleichsfläche durch:

- Entnahme und Rodung aller Gehölze auf der Fläche
- Beräumung der Fläche von Müll und Schutt
- Aufnahme einer regelmäßigen Pflegemahd (1 x jährlich im August/September)
- Freihalten der Hänge bis ca. 5 m von aufkommenden Gehölzen
- Anlage von 4 Zauneidechsenquartieren aus jeweils einem Stamm- und Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen, der eine Grundfläche von mindestens 10 m² hat und bis ca. 1 m in den Boden reicht. Einordnung der Quartiere in den Randbereichen der Maßnahmenfläche. Die Quartiere sind von dauerhafter Beschattung freizuhalten. (E 1)
- Sichern der Maßnahmenfläche gegen Betreten.

Das Entfernen der krautigen Vegetation ist außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März) unter Einsatz von schonendem Gerät wie Freischneider oder Balkenmäher auszuführen. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld vor und während der Baufeldberäumung gründlich auf Reptilien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Die Reptilien sind einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln. (V 3)

Baufeldberäumung inkl. Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Beräumung von Schutt und Müll außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden. (V 2, A 1)