

**- ENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 5 WOHNGEBIET „ZUM HEIDBERG“ (SIEDLUNG OST)
DER STADT LASSAN**

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag
Architektenkammer M-V

Fanny Utes
(B.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassan

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Satzungen in der Stadt Lassan
 - 2.4 Angaben zum Stand des Planverfahrens und zu den vorgenommenen Änderungen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Baukonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 – Umweltbericht

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassan
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
 - 2.7 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
 - 2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
- 3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung**
- 4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**
- 5 Zusammenfassung**

Anlage 1 Bestandsplan Biotoptypen

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Mai 2015, aktualisiert März 2019

Anlage 3 Bericht zur archäologischen Voruntersuchung vom 26.10.2015

Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung vom 28.02.2019

TEIL 1 – Entwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan

1 Rechtsgrundlagen

Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Lissan hat in ihrer Sitzung am 06. Mai 2014 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 2 ff. BauGB erarbeitet. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lassin und dem Vorhabenträger wird geregelt, dass alle im Zusammenhang mit der Planung, Ausführung von Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Ziel ist es, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lassin den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 überwiegend für eine Bebauung mit Wohngebäuden zu entwickeln.

Zwei Teilbereiche im räumlichen Geltungsbereich werden in der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lassin soll Berücksichtigung finden, zumal in der Straße Siedlung Ost bereits zwei Gewerbebetriebe ansässig sind.

Ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 wird deshalb als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Dieser Teilbereich liegt südlich der Mosterei Nowack GbR. Im Mischgebiet sind ebenfalls Wohngebäude und vor allem das Wohnen nicht störendes Gewerbe wie zum Beispiel eine Arztpraxis, eine Physiotherapie oder ein Friseursalon zulässig.

Die Errichtung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe ist im Mischgebiet ebenfalls zulässig. Damit können sich vielfältige Ansiedlungen im Mischgebiet etablieren, wie zum Beispiel die Ansiedlung eines Steuerberaters, Versicherungskaufmanns, Immobilienmaklers u. a.

Für die beabsichtigte Bebauung besteht nach § 35 BauGB kein Baurecht. Privilegierungsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Mit Ausnahme des Flurstücks 432/20, Flur 4, Gemarkung Lassin ist der Planbereich unbebaut.

Auf den im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücken können insgesamt 10 Gebäude errichtet werden. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können 6 Wohnhäuser zur Nutzung als Einfamilienhäuser gebaut werden.

Im Mischgebiet (MI) können insgesamt 4 Gebäude entstehen. Zwei Gebäude sollten für eine Wohnnutzung und zwei Gebäude für eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, entwickelt werden.

Da die Errichtung von Einliegerwohnungen in den Gebäuden gestattet ist, wird die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen im Gebiet zwischen 8 und maximal 18 Wohnungen liegen.

Der geplante Standort beinhaltet mit den angestrebten Kapazitäten eine geringfügige Erweiterung der Wohnstandorte in Lassin. Bezogen auf die vorhandenen Haushalte in der Stadt Lassin liegt die gewünschte Erweiterung der Bebauung mit ca. 8 Wohnhäusern in einer angemessenen Größenordnung. Im Rahmen der Eigenentwicklung der Stadt Lassin erfolgt eine bedarfsorientierte Ausweisung von Bauflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage.

Für die Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 gibt es folgende Begründung:

Im Rahmen der Wohnbauentwicklung der Stadt Lassin soll der bestehende Bedarf an Einfamilienhausstandorten abgedeckt werden. In der Stadt Lassin besteht eine Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in landschaftlich reizvoller Lage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll auch der Bedarf am Geschäftswohnen abgedeckt werden. Hierzu gab es in der letzten Zeit ebenfalls Anfragen. Die Ausweisung einer Mischgebietsfläche erlaubt die städtebauliche Entwicklung sowohl von Wohngebäuden als auch von gewerblichen Einrichtungen und Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet ist die Entwicklung vielfältiger, nicht störender Nutzungen möglich. So können der durch entsprechende Anfragen an den Vorhabenträger signalisierte Bedarf abgedeckt und eine breitere städtebauliche Entwicklung in der Siedlung vorgenommen werden. Mit der Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe südlich des bereits vorhandenen Gewerbebetriebes der Mosterei wird auch das vorhandene Gewerbe innerhalb des Gebietes berücksichtigt.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

In der Stadt Lissan gibt es lediglich den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Sportplatz“, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern bietet. Die städtischen Grundstücke sind vergeben. Die Kirche als Grundstückseigentümer von ca. 5 unbebauten Parzellen im Planbereich bietet diese lediglich zur Erbpacht und nicht zum Verkauf an. Aufgrund dieser Tatsache stagniert die Nachfrage zur Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Sportplatz“.

Die Stadt Lissan unterstützt die Entwicklung individueller Wohnstandorte. So wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet südöstlich der Straße am Vorwerk“ der Stadt Lissan am 18. Juli 2017 durch die Stadtvertretung gefasst.

Es ist beabsichtigt, einen Wohnstandort für sechs eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Die Planungsanzeige wurde durch das Amt Am Peenestrom im August 2017 vorgenommen. Der private Vorhabenträger zeigt jedoch bisher keine Aktivitäten, so dass das Bauleitplanverfahren zurzeit stagniert.

Eine Baulücke im Stadtkern befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lissan“. Der Planbereich befindet sich in Privateigentum. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 weist ein Mischgebiet mit einer zwei- bis dreigeschossigen komplexen Bebauung aus. Dieser Bereich ist somit nicht für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nutzbar. Der Vorhabenträger unternimmt seit Jahren keine Aktivitäten, diese Fläche zu bebauen.

Östlich der Wolgaster Straße ist auf dem Flurstück 1 der Flur 9, Gemarkung Lissan eine Baulücke mit einer Länge von ca. 50 m. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Kirche und steht nicht zum Verkauf.

Es gibt keine weiteren größeren Baulücken im Stadtgebiet.

Die Stadt Lissan hat einen historischen Stadtkern. Zur Sicherung der historischen Bausubstanz und Beseitigung städtebaulicher Missstände wurde das Sanierungsgebiet „Stadtkern und Hafen“ festgesetzt und eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erlassen.

Auf Grund der vorhandenen historischen Bebauung im Stadtkern ergibt sich ein Nachholbedarf dahingehend, dass sich der Flächenbedarf pro Person und Haushalt vergrößert hat.

Die Stadt Lissan bemüht sich, junge Leute im Ort zu halten und jungen Familien die Voraussetzungen für attraktive Wohnbedingungen zu schaffen. So wurde im Frühjahr 2014 in der Stadt eine neue KITA eröffnet.

Durch die zunehmende touristische Entwicklung des Lassaner Winkels ergeben sich Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsplätzen und Existenzgründungen. Eine wichtige Voraussetzung, um junge Familien in der Stadt zu halten und dauerhaft anzusiedeln.

Die meisten Altstadt Häuser sind nicht barrierefrei zu erreichen.

Im Plangebiet der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 besteht die Möglichkeit, barrierefrei und behindertengerecht zu bauen und somit auch pflegebedürftigen Einwohnern der Stadt Lissan einen dauerhaften Aufenthalt bei ihren Familien und in ihrer Heimatstadt zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger ist ein Gewerbetreibender aus der Stadt Lissan, der selbst für seine Familie im Planbereich ein Eigenheim errichten möchte. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt, schon nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, liegen dem Vorhabenträger konkrete Anfragen junger Familien aus der Stadt Lissan zum Erwerb eines Eigenheimgrundstückes und für Geschäftswohnen vor.

Bezug nehmend auf die statistischen Berichte zum Bevölkerungsstand in Mecklenburg-Vorpommern 2012, Sonderauswertung auf Basis des Zensus 2011 nach Kreisen und Gemeinden, Herausgeber: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin, © Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2014, kann man von stabilen Bevölkerungszahlen der Stadt Lissan ausgehen. So hatte die Stadt Lissan im Jahr 2011 1.568 Einwohner und im Jahr 2012 waren es 1.558 Einwohner.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan für die Errichtung von 10 Gebäuden, die überwiegend zum Wohnen dienen, und der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe am südöstlichen Ortsrand der Stadt Lissan beabsichtigt die Stadt Lissan die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Außenbereich. Das Ortsbild am Stadtrand von Lissan soll abgerundet werden.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommerns (Stand August 2010) ist die Stadt Lissan als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Sie nimmt im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung des ländlichen Raumes wahr. Das schließt neben der Wohnfunktion auch die Funktion als Wirtschaftsstandort mit ein.

Die Stadt Lissan ist an der Entwicklung des geplanten Wohn- und Wirtschaftsstandortes an der Straße Siedlung Ost interessiert.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Bebauung der Stadt Lissan,
- Vervollkommnung der vorhandenen Struktur des Außenbereiches und Abrundung des Ortsrandes,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von ca. 10 Gebäuden als Einzelhäuser überwiegend für die Wohnfunktion und im Mischgebiet für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen sowie
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Forderungen im Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen des Gebietes.

Das Plangebiet wird in der Nutzung in zwei Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Wohnfunktion des Siedlungsschwerpunktes Lissan im ländlichen Raum wird gestärkt.

Der verbleibende Teilbereich des Plangebietes wird in der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Damit wird der Funktion der Stadt Lissan als Wirtschaftsstandort Rechnung getragen.

Im Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander. Das Mischgebiet ist ein offener Gebietstypus.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Einschränkung gilt, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebietes liegt in der damit verbundenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Die mit einer Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt besonders im Teilbereich des Mischgebietes.

Das Trennungsgebot gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz erfordert bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander u. a. so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz wird mit der nun vorliegenden Planung umgesetzt.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte von Mischgebieten liegt tagsüber und auch nachts über dem eines allgemeinen Wohngebietes. Die Festsetzung eines Teilbereiches im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 als Mischgebiet (MI) berücksichtigt die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe der Mosterei und des Dachdeckerbetriebes in der Siedlung. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lassan wird unterstützt.

Die ausgewiesenen baulichen Nutzungsarten allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet tragen zur Entwicklung vielfältiger Ansiedlungsmöglichkeiten bei. Dem aktuell vorliegendem Bedarf der Stadt Lassan kann mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen für die zu errichtende Bebauung entsprochen werden.

Da in den vorhergehenden Planunterlagen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 lediglich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, sind auch die bisher vorliegenden Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 21.05.2015 und vom 10.11.2016 auf das allgemeine Wohngebiet abgestellt.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 21.05.2015 heißt es: „Aufgrund der siedlungsstrukturellen Arrondierungssituation und der begrenzten Flächenerschließungsmöglichkeiten im Bestand werden die gemeindlichen Entwicklungsziele raumordnerisch mitgetragen. Raumordnerisch wird außerdem davon ausgegangen, dass die geplanten 22 Wohneinheiten den Wohnraumbedarf der Gemeinde mittelfristig, für die nächsten 10 Jahre, decken können.“

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 10.11.2016 bestätigt, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des erneut vorgelegten Planentwurfs weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird zu den vorliegenden geänderten Entwurfsunterlagen erneut beteiligt.

Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Standort für die geplante Wohnbebauung und von nicht störendem Gewerbe befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Lassan und liegt im Außenbereich.

Um Baurecht für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Lissan verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), sondern nur über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Pulow der Stadt Lissan. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Im Zusammenhang mit einer weiteren Wohnraum- und gewerblichen Entwicklung der Stadt Lissan besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes.

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Lissan sind dann die mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 verbundenen Planungsabsichten zwingend als städtebauliche Zielsetzungen zu berücksichtigen und im aufzustellenden Flächennutzungsplan darzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Lissan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.3 Satzungen in der Stadt Lissan

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und bei der späteren Umsetzung ist die Satzung der Stadt Lissan über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen (Stellplatzsatzung) vom 08.03.2012 zu berücksichtigen. Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.

2.4 Angaben zum Stand des Planverfahrens und zu den vorgenommenen Änderungen

Das Bauleitplanverfahren zum Planvorhaben der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan wird als zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Lissan wurde am 06. Mai 2014 gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertreterversammlung am 28. Juli 2015. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Entwurfsunterlagen zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Lissan wurden in der Sitzung der Stadtvertretung am 13. September 2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am 05.10.2016 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom erfolgt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 17.11.2016 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 07.10.2016 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. In den Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern von 01.11.2016 und des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 08.11.2016, Sachbereich Immissionsschutz, wurde jeweils die Erstellung einer Schallimmissionsprognose durch einen anerkannten Sachverständigen empfohlen, um hinsichtlich der von den benachbarten Gewerbebetrieben der Mosterei und der Dachdeckerei eventuell an den geplanten Wohnbebauungen zu erwartenden Immissionen eine Prüfung vorzunehmen.

Dieser Empfehlung wurde gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) aufgestellt und mit Datum vom 27. April 2017 vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen wurden daraufhin geändert und beinhalteten den Planungsstand vom 04.05.2017. Eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein. Vor allem Einwendungen zur schalltechnischen Untersuchung erforderten eine Aktualisierung des vorliegenden Gutachtens.

Aufgrund der vorliegenden überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vom 16. April 2018 wurden in den Entwurfsunterlagen (Planungsstand 23.04.2018) erneut einige Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Es erfolgte eine Verringerung der Baufeldgröße im nördlichen und teilweise im westlichen Bereich der Baufelder 3, 4 und 6. Die festgesetzte Größe der Baufelder wurde in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesen.

Wichtige Angaben aus der Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 16.04.2018 wurden in die Begründung aufgenommen.

Unter Punkt 5.2 Bauungskonzept der Begründung wurden einige Erläuterungen zur Reduzierung der Baufelder 3, 4 und 6 vorgenommen.

In der Planzeichnung (Teil A) wurden die Baufelder 3, 4 und 6 in der geänderten Größe des jeweiligen Baufensters festgesetzt. Für die Baufelder 3, 4 und 5 wurde mit dem Festlegen der Firstrichtung bestimmt, dass in diesen Baufenstern traufständige Gebäude zu errichten sind.

Zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgte ebenfalls eine Änderung. Der ehemals festgesetzte Löschwasserteich wurde nicht mehr ausgewiesen. Der Vorhabenträger hatte sich für einen unterirdischen Löschwasserbehälter entschieden. Dieser wurde in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Aus den Hinweisen und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Beteiligung und den durchgeführten eingeschränkten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden weitere Ergänzungen in die Begründung unter Punkt 5.4 Ver- und Entsorgung und unter Punkt 5.6 Sonstige Angaben eingearbeitet.

Die zu den Entwurfsunterlagen vom 23.04.2018 durchgeführte eingeschränkte Beteiligung im Mai/Juni 2018 erbrachte in den eingegangenen Stellungnahmen erneut erhebliche Einwendungen.

Vor allem zur Aufstellung der schalltechnischen Untersuchung und zu den ausgewiesenen Ergebnissen in der Zusammenfassung und Beurteilung wurden Bedenken erhoben und Einsprüche hervorgebracht.

Die Entwurfsunterlagen werden daraufhin grundlegend überarbeitet. Die baulichen Nutzungsarten innerhalb des Plangeltungsbereiches werden nun als allgemeines Wohngebiet (WA) in zwei Teilbereichen und in einem Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Planzeichnung (Teil A) und die Begründung werden an die geänderte Planungssituation angepasst und die entsprechenden Angaben und Erläuterungen in die Begründung aufgenommen.

Die schalltechnische Untersuchung wurde nochmals überarbeitet. Die Berechnungsansätze wurden auf den Betriebsablauf in der Mosterei abgestellt. Es wurden schalltechnische Messungen während der Obstanlieferung und -verarbeitung in der Saison 2018 vorgenommen.

Die schalltechnische Untersuchung liegt nun in der Fassung vom 28.02.2019 vor. In die Entwurfsunterlagen werden die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung eingearbeitet. Wichtige Angaben aus der Zusammenfassung und Beurteilung der ermittelten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 und der Änderung des Gebietscharakters gegenüber der ansässigen Gewerbebetriebe (Mosterei und Dachdeckerei) ist eine Reduzierung der Baufelder nicht mehr erforderlich.

In der Planzeichnung (Teil A) wird, wie bereits im geänderten Entwurf vom 23.04.2018, die Firstrichtung festgeschrieben. Die geplante Bebauung in den Baufelder 2, 3, 4, 5, 6 und 7 ist traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Um einen größeren Abstand der schutzbedürftigen Wohnräume zu den ansässigen Betrieben zu Gewährleisten werden in den Festsetzungen durch Text die zwei nachstehenden Ergänzungen vorgenommen:

- In den Baufeldern 2 bis 7 sind die schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- Weiterhin sind in den Baufeldern 2 bis 7 Dachfenster und Gauben auf der Seite der Erschließungsstraße (Siedlung-Ost) unzulässig.

Zur Gewährleistung der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird ebenfalls erneut eine Änderung vorgenommen. Da die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch den unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit 10.000 Litern Fassungsvermögen für den Plangeltungsbereich nicht gewährleistet ist, wird zusätzlich ein Löschwasserbrunnen auf dem Flurstück 431/2, Flur 4 der Gemarkung Lissan errichtet. Die entsprechende zeichnerische Festlegung wird in der Planzeichnung (Teil A) getroffen.

Die nochmals überarbeiteten Entwurfsunterlagen werden nun erneut vorgelegt.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Die Kleinstadt Lissan liegt beschaulich auf einer langgestreckten Endmoräne, die sanft abfallend in eine Ausbuchtung des Peenestroms mündet. Durch die günstige Lage am Westufer des Peenestroms war der Hafen einst Umschlag- und Liegeplatz der Fischer. Heute finden vor allem Wassersportler den Weg nach Lissan.

Die geschützten Gewässer vor den Toren der Stadt und die abwechslungsreiche Landschaft bilden ein hervorragendes Segelrevier.

Die kleine Stadt ist zur Landseite umgeben mit Feldern, Wäldern und sanften Hügeln.

Die Stadt liegt im Norden des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Lissan liegt direkt am Westufer des Peenestroms, östlich gegenüber befindet sich die Ostseeinsel Usedom.

Im Rahmen der Stadtsanierung wurde auch der Hafen erneuert. In den Sommermonaten verbindet ein Fahrgastschiff das Festland mit den Usedomer Häfen im Lieper Winkel und mit Netzkow auf dem Usedomer Gnitz.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt in der Stadt Lissan in südöstlicher Stadtrandlage in der Siedlung Ost.

Folgt man der Straße Siedlung-Ost, die als unbefestigter Weg weiterführt, gelangt man zu einem Aussichtspunkt, dem Heidberg. Die Siedlung Ost wird vor allem durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Im Gebiet sind auch zwei Gewerbebetriebe ansässig: die Mosterei Nowack GbR und die Dachdeckerei Dirk Eckloff GmbH.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 grenzt westlich an die vorhandene Bebauung an.

Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch die vorhandene Straße Siedlung-Ost und die angrenzenden Grünflächen gebildet. Die östliche Begrenzung erfolgt durch einen unbefestigten Weg. Südlich grenzt Ackerfläche an.

Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 5 diente die Planungsunterlage des Planungsbüros Dipl.-Ing. C. Frankenstein von Juni 2014. Eine Aktualisierung des umzusetzenden Lageplanes erfolgte im Oktober 2015.

Eine Vermessung des Plangebietes wurde durch die Vermesser der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH im November 2015 vorgenommen.

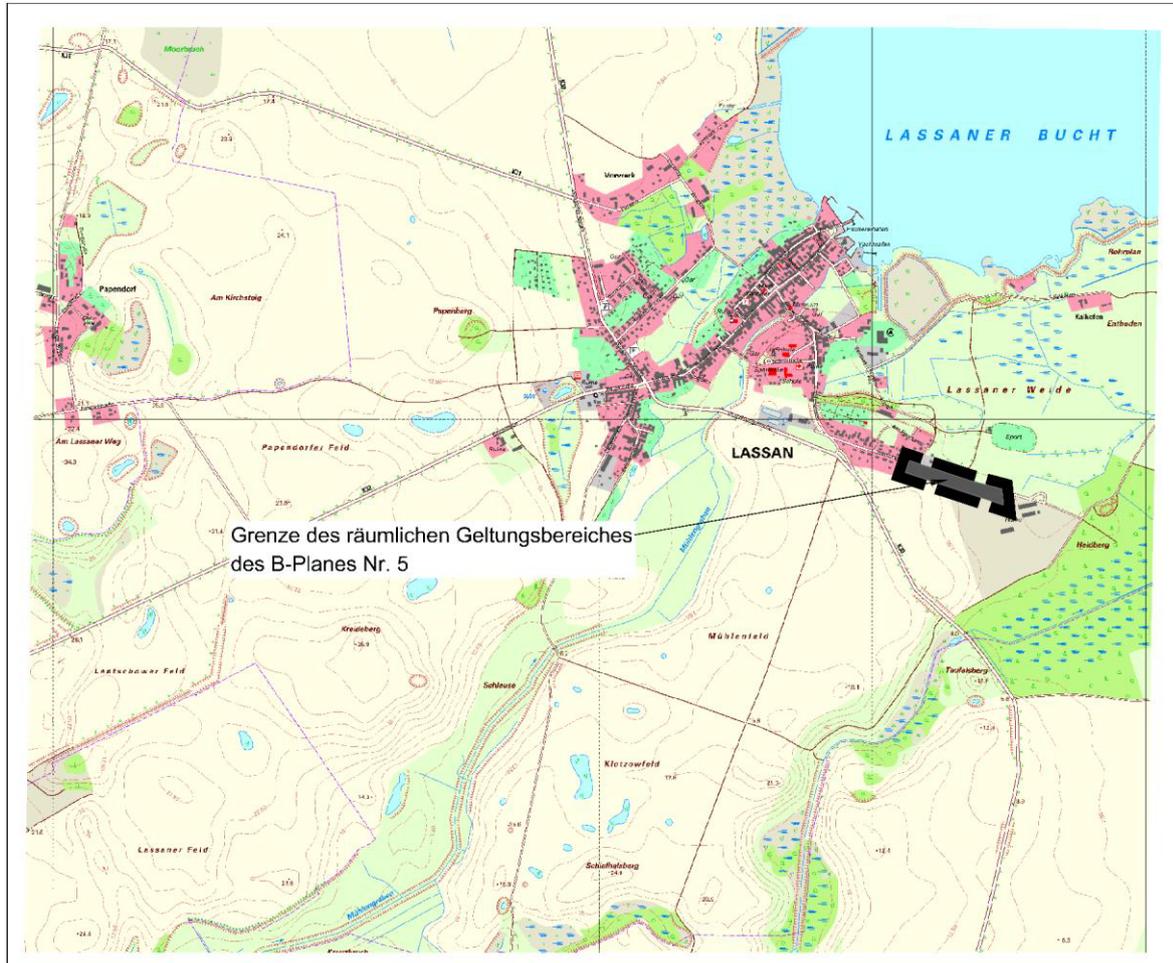
Der Plangeltungsbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke: 429/18 teilweise, 431/2, 431/3 teilweise, 432/20, 432/21, 432/28, 432/30, 432/31, 432/32 und 432/33 der Flur 4, Gemarkung Lissan.

Die Größe des Plangebietes umfasst insgesamt 16.830 m² (1,68 ha).

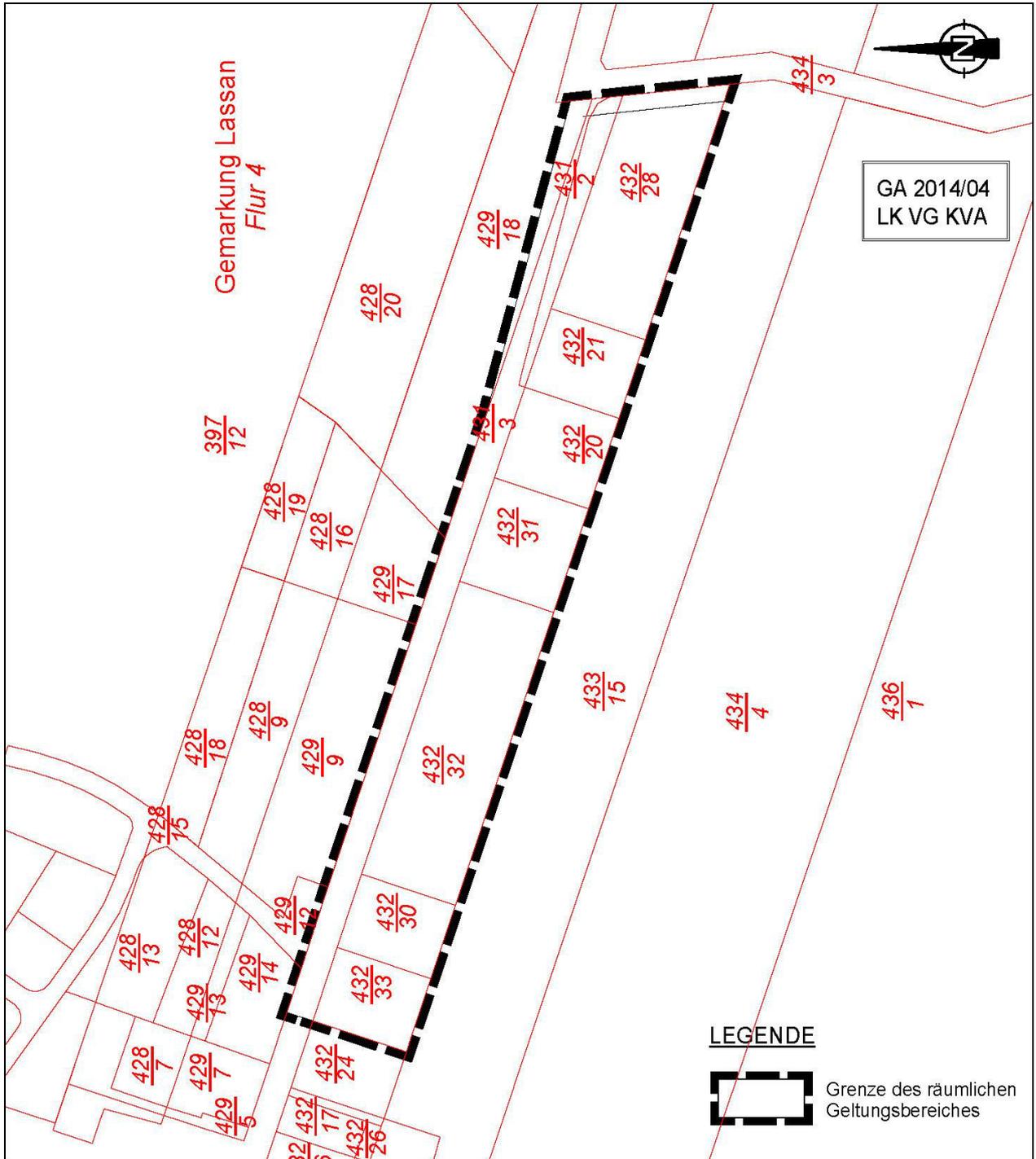
Im Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes gekennzeichnet.

Eine Flurstückübersicht über die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Flurstücke ist angefügt.

Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5



Flurstückübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Die Stadt Lissan liegt im Südostwinkel auf dem Festlandteil des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Der Name der Stadt ist slawischen Ursprungs und bedeutet „Waldheim“ oder „ein im Wald gelegener Ort“. Im Zeitraum zwischen 1264 und 1278 erhielt der Marktflecken vom pommerschen Herzog Barnim I. das Stadtrecht. Im Spätmittelalter spielte der Ort als Hafenplatz der rasch aufblühenden Stadt Anklam eine gewisse Rolle. Dies war bedingt durch die günstige Lage an einer Bucht des Peenestroms.

Das Erscheinungsbild des Ortes hat sich in den letzten 200 Jahren kaum verändert. Die eingeschossigen Ackerbürgerhäuser gruppieren sich um zwei parallele Straßenzüge, die am Hafenplatz zusammenlaufen. Dank der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde Lissan seit 1991 grundlegend saniert und hat sich zu einem attraktiven Ort in der Region entwickelt.

Zur Stadt Lissan, eine der kleinsten Städte Deutschlands, gehören die Ortsteile Klein Jasedow, Papendorf, Pulow, Waschow und Warnekow (Historische Wüstung).

Lissan mit seiner sehenswert erhaltenen Altstadt liegt etwa 15 km von Wolgast und 15 km nordöstlich von Anklam am Westufer des Peenestroms. Lissan ist der östliche Endpunkt der Ferienstraße „Vorpommersche Dorfstraße“.

Die Küstenregion ist Teil des Naturparks Insel Usedom.

Die Stadt Lissan ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, Stand 2010) als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Vorhaben befindet sich außerdem in einem Tourismusedwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Die Stadt Lissan nimmt im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der umliegenden ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandort wahr.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 21.05.2015 bestätigt, dass die gemeindlichen Entwicklungsziele raumordnerisch mitgetragen werden. Die Stellungnahme vom 10.11.2016 belegt, dass der Bebauungsplan weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

4.2 Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegenden Flurstücke 432/21, 432/28, 432/30, 432/31, 432/32 und 432/33 der Flur 2, Gemarkung Lissan werden zurzeit landwirtschaftlich als Weideland und Ackerfläche genutzt. Das Flurstück 432/20 der Flur 2, Gemarkung Lissan ist bereits mit einem Einfamilienhaus im Bungalowstil einschließlich Nebenanlagen (Carports) bebaut. Das Flurstück dient der Wohnnutzung. Die Flurstücke 429/18 (teilweise) und 431/3 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Lissan dienen der verkehrlichen Erschließung des Gebietes.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 grenzen nördlich die gewerblichen Nutzungen der Mosterei Nowack GbR und der Dachdeckerei Dirk Eckloff GmbH sowie Grünlandflächen an.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Die Mittelzentren Anklam und Wolgast befinden sich jeweils in 15 km Entfernung von der Stadt Lissan.

Die Stadt Lissan wird über die Kreisstraßen 30 VG und 32 VG erschlossen. Als Umgehungsstraße für den Ort fungiert die Kreisstraße 30 VG, die südwestlich der Stadt verläuft. Die Kreisstraße 32 VG bindet in die Kreisstraße 30 VG ein.

Die Stadt Lissan selbst wird über das innerörtliche Straßennetz erschlossen. Das Plangebiet liegt an der Straße Siedlung-Ost, die die am Stadtrand liegende Wohnsiedlung Ost und die ansässigen Gewerbebetriebe erschließt.

In kurzer Entfernung zur Kreisstraße 30 VG befindet sich die innerörtliche Straße Siedlung-Ost. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Die Bundesstraße 110 verläuft ca. 8 km südwestlich der Ortslage und erschließt die benachbarte Urlaubsinsel Usedom. Über die Bundesstraße 110 ist der Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Der Lissaner Hafen hat für die Stadt eine wichtige Bedeutung.

■ Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Stadt Lissan verfügt über ein Wasserwerk und ist trinkwasserseitig voll erschlossen. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast ist für die Trinkwasserversorgungs- und die Abwasserentsorgungsanlagen zuständig. Entsprechende Leitungssysteme sind in der Straße Siedlung-Ost vorhanden.

Die Kläranlage der Stadt Lissan befindet sich an der Umgehungsstraße in Richtung Buggenhagen.

■ Regenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser sollte soweit wie möglich schadlos gegen Anlieger am Anfallort versickern.

■ Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundsatz) zu sichern.

■ Gasversorgung

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH betreibt in der Stadt Lissan ein Niederdruck-Erdgasnetz.

■ Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die vorhandenen Anlagen des örtlichen Energieversorgers, der E.DIS AG, vorgenommen.

■ Telekommunikation

In der Straße Siedlung-Ost sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Das Stadtgebiet Lassans liegt direkt am Westufer des Peenestroms. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 wird durch das vorhandene leicht hügelige Gelände geprägt.

Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft. Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet im Bereich des gemäßigten Küstenklimas der Ostsee.

Durch die Überbauung des Plangebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Aus der geplanten Neubebauung mit Wohnhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden am südöstlichen Ortsrand von Lissan werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplanten Gebäude an die vorhandene Bebauung in der Siedlung Ost anpassen. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Die Konflikte, die sich für den Naturhaushalt ergeben, werden nachfolgend kurz aufgezeigt.

Durch die beabsichtigte Bebauung und die Schaffung befestigter Flächen kommt es zu einer weiteren Bodenversiegelung. Durch schwere Baumaschinen kommt es während des Bausehens zu Bodenverdichtungen. Es findet ein Funktionsverlust auf diesen Flächen statt.

Durch die Neuversiegelung geht Boden als Standort für Pflanzen und Tierlebensraum verloren.

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate weiter eingeschränkt. Über den versiegelten Flächen erfährt die kleinklimatische Situation eine Verschiebung zu wärmeren und trockeneren Standorten.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung der bisher begrünt und ackerbaulich bzw. als Weideland genutzten Flächen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung ergeben, wird im Umweltbericht vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird in der Art der baulichen Nutzung in zwei Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die im Plangebiet verbleibende Fläche eines Teilbereiches wird in der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung festgeschrieben.

• Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der geplanten Errichtung von Wohnhäusern auf den festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA), die als Einfamilienhäuser genutzt werden, wird der Gebietscharakter als Wohnstandort am Stadtrand von Lassin weiterentwickelt und gefestigt. Eine Vervollkommnung und Abrundung des Ortsrandes im Südosten der Stadt Lassin wird angestrebt. Entsprechend der Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dienen die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche im allgemeinen Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

Eine der Versorgung des Gebietes dienende Errichtung und Nutzung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gestattet. Ausnahmsweise werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes erlaubt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Um eine nicht gewünschte Entwicklung der Nutzungen der Flurstücke zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 Punkte 3 bis 5 BauNVO zulässigen Nutzungen für den Plangeltungsbereich nicht zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht gestattet.

Mit diesen Regelungen wird es ermöglicht, im Wohngebiet ein Café oder ein betreutes Wohnen (Pflegerstation) anzusiedeln. Ein nicht störender Handwerksbetrieb (wie z. B. Malermeister) kann errichtet werden. Auch eine kleine Pension kann zum Beispiel im Wohngebiet „Zum Heidberg“ eröffnet werden.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung zulässig.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes.

• Mischgebiet (MI)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzte Teilfläche des Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig.

Zur Vermeidung einer nicht gebietsverträglichen Entwicklung der Flurstücke im festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nummer 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 6 Abs. 2 Nummer 6, 7 und 8 BauNVO gestatteten Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.

Auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes sind nicht gestattet.

Diese Regelungen ermöglichen zahlreiche unterschiedliche Nutzungen im Teilbereich des Mischgebietes. Neben der Wohnfunktion können sich Gewerbetreibende oder kleine Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ansiedeln. So sind zum Beispiel Praxen, Büros von Steuerberater, Versicherungsvertreter, Finanzberater, Immobilienmakler oder nichtstörende Handwerksbetriebe (wie z. B. Malermeister) u. a. als Ansiedlungen möglich.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Mischgebietes.

Das Angebot an Eigenheimstandorten in landschaftlich reizvoller Lage wird in städtebaulich angemessener Größenordnung mit 6 Standorten im allgemeinen Wohngebiet in der Stadt Lissan erweitert. Die Festsetzung eines Mischgebietes gestattet neben der Wohnnutzung vielfältige gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der vorgesehenen Entwicklung des Standortes erfolgen eine Sicherung und eine Festigung des Siedlungsschwerpunktes und des Wirtschaftsstandortes der Stadt Lissan im ländlichen Raum.

5.2 Bebauungskonzept

Mit der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgesehenen Errichtung von insgesamt 10 Gebäuden für die Wohn- und Gewerbenutzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Lissan sichergestellt. Der zu bebauende Standort in Stadtrandlage mit Wohngebäuden und gewerblichen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, trägt zur harmonischen Ergänzung und Abrundung des Ortsbildes bei. Eine Zersiedlung wird vermieden; der bisher bebaute Einzelstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird in die geplante Bebauung integriert. Eine flächenschonende Erschließung wird vorgenommen.

Die vorhandene Straße Siedlung-Ost wurde auf den Flurstücken 431/3 und 429/18 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Lissan gebaut. Damit lagen die Flurstücke 432/21 und vor allem 432/28 nicht an einer öffentlichen Straße. Der Vorhabenträger und Eigentümer des Flurstücks 432/28 der Flur 2, Gemarkung Lissan wird noch das keilförmige Flurstück 431/2, Flur 2, Gemarkung Lissan erwerben. Damit liegen die genannten Flurstücke dann ebenfalls an den Flurstücken, auf denen die Straße als befahrbare öffentliche Verkehrsfläche errichtet wurde. Die verkehrliche Erschließung aller Grundstücke ist gesichert. Die Vermessung der Verkehrsfläche wurde im Zuge der Gesamtvermessung des Plangebietes im Dezember 2015 vorgenommen.

• Bebauung

In den festgesetzten Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird eine Wahrung der Ortscharakteristik angestrebt.

Die geplante Bebauung soll im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lassin realisiert werden. Eine ortsübliche Bebauung in der Stadt Lassin wird mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 sichergestellt.

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der geplanten straßenbegleitenden Wohn- und gewerblichen Bebauung entlang der Straße Siedlung-Ost umgesetzt. Für die geplante Bebauung und das bereits vorhandene Wohnhaus (Einfamilienhaus) werden Baufenster mittels Baugrenzen auf den einzelnen Grundstücken aufgezogen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden neu an 6 Standorten Baufelder festgesetzt, in denen nur Wohngebäude als Einzelhäuser zulässig sind. Ein geplantes Grundstück (Flurstück 432/31, Flur 2, Gemarkung Lassin) kann mit zwei Einzelhäusern oder einem Doppelhaus bebaut werden. Hier ist eine Realisierung der Bebauung nur in der offenen Bauweise gestattet. Zur Bebauung mit Einzelhäusern wird damit im Gebiet eine weitere Bebauungsmöglichkeit mit einem Doppelhaus geschaffen.

Im Mischgebiet werden an 4 Standorten Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt. Auf den geplanten Flurstücken können jeweils nur Einzelhäuser errichtet werden. Im Mischgebiet sind zwei Grundstücke für eine Wohnbebauung und zwei Grundstücke für eine Bebauung mit gewerblicher Nutzung vorgesehen.

Das Mischgebiet als offener Gebietstypus, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander stehen, bietet vielfältige Möglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen. Gleichrangigkeit und Gleichartigkeit beziehen sich dabei auf ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich des Störungsgrads und nicht etwa nur auf quantitative Werte. Keine der beiden Hauptnutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht gegenüber der anderen Nutzung aufweisen.

Die Bebauungstiefe ist in den Baufeldern 1 bis 6 und 8 bis 10 mit maximal 20,00 m festgelegt. Das Baufeld 7 weist eine maximale Bebauungstiefe von 17,00 m auf. Innerhalb des jeweils festgesetzten Baufeldes ist die Errichtung des geplanten Gebäudes vorzunehmen. Es darf nur eine einzeilige Bebauung ausgeführt werden. Die Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes in der zweiten Reihe ist unzulässig.

In den ausgewiesenen Baufeldern auf den zukünftigen Grundstücken ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten und gewünschter Terrassenausbildungen zu realisieren. Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der jeweils ausgewiesenen Baufelder vorgesehen werden.

Die Bebauung ist unter Berücksichtigung und Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß LBauO M-V auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen.

Die vordere Baugrenze orientiert sich überwiegend an der Flucht der benachbarten Gebäude. Das jeweilige Wohngebäude und die Gebäude für eine nichtstörende gewerbliche Nutzung sollten jeweils möglichst zur Straße hin orientiert und an der nördlichen Baugrenze errichtet werden.

Auch für das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 432/20, Flur 2, Gemarkung Lassin wird ein Baufeld festgesetzt, so dass bei einer vorgesehenen Neubebauung des Standortes Baurecht besteht.

Im allgemeinen Wohngebiet kann in den neu zu errichtenden Wohngebäuden je Wohnhaus oder Wohnhaushälfte nach Wunsch des Eigentümers auch jeweils eine Einliegerwohnung eingeordnet werden. Damit besteht die Möglichkeit, für ältere Einwohner oder pflegebedürftige Angehörige ein dauerhaftes Wohnen bei ihren Familien in der Heimatstadt zu realisieren. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Mischgebiet sind in den Hauptgebäuden als Einzelhaus ebenfalls maximal zwei Wohneinheiten gestattet.

Im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes ist eine Steuerung der Nutzungsmischung nicht möglich. Quantitativer Umfang und konkrete Standorte von Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben können nicht festgesetzt werden. Deshalb erfolgen keine weiteren Konkretisierungen für die Nutzung der jeweiligen Bebauung in den Baufeldern 3 bis 6.

Die Immissionsrichtwerte von Mischgebieten liegen sowohl tagsüber als auch nachts über dem eines allgemeinen Wohngebietes. Die Bewohner eines Mischgebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen. Bei der konkreten Beurteilung des Störungsgrades sind vor allem der spezifische Gebietscharakter und die angrenzende Umgebung zu berücksichtigen.

Für die im allgemeinen Wohngebiet zu errichtende Bebauung der Wohngebäude ist maximal ein Vollgeschoss in offener Bauweise gestattet. Zur Begrenzung der höhenmäßigen Ausdehnung der Hauptgebäude werden Festlegungen zur Trauf- und Firsthöhe getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in die bestehende Siedlung einfügen werden.

Die festgesetzte Traufhöhe (T_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der zum jeweiligen Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße) und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes. Die Traufhöhe wird als maximale Höhe (in Metern), bezogen auf die Gebäudehöhe über der Oberkante der vorhandenen Straße, festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird für alle Baufelder festgelegt. Die festgesetzte Firsthöhe (F_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße) und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Firsthöhe wird als maximale Höhe (in Metern), bezogen auf die Gebäudehöhe über der Oberkante der vorhandenen Straße, festgesetzt.

Die Bebauung im Baufeld 7 kann mit zwei Einzelhäusern oder einem Doppelhaus erfolgen. Die Firsthöhe wird analog zu den übrigen Baufeldern mit maximal 10,30 m Höhe festgelegt. Es kann ebenfalls maximal ein Vollgeschoss errichtet werden.

Für die zu errichtende Bebauung im Mischgebiet werden maximal zwei Vollgeschosse gestattet. Die Errichtung einer Gewerbeeinheit, die das Wohnen nicht wesentlich stört, kann zum Beispiel im Erdgeschoss vorgesehen werden. Das Dachgeschoss kann zu Wohnzwecken ebenfalls als Vollgeschoss ausgebaut werden. Damit wird eine optimale Nutzung ermöglicht.

Damit können im Mischgebiet Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe und Wohnen unter einem Dach erfolgen. Die Festlegungen zur Trauf- und Firsthöhe für die Gebäude im Mischgebiet werden analog zu den Festlegungen des allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Die Gebäudehöhe wird begrenzt, so dass die Gebäudehöhe nicht überdimensioniert wird. Damit sollen ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Siedlung und eine Wahrung des Gebietscharakters erreicht werden.

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird für alle Baufelder im Plangeltungsbereich mit 22° bis 45° festgesetzt. So können verschiedene Dacharten unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen entstehen. Auch Gründächer können realisiert werden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude.

Für das Baufeld 10 im allgemeinen Wohngebiet wird eine Festlegung zur Gebäudelänge getroffen. Die Länge des Wohngebäudes im Baufeld 10 ist parallel zur Straße Siedlung Ost mit maximal 25 Metern Länge gestattet.

Mit den getroffenen Festlegungen soll gesichert werden, dass sich die neuen Wohnhäuser und Gebäude mit gewerblichen Nutzungen in den Charakter der bestehenden Siedlung einfügen. Die Gestaltung der Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen sollte in Anpassung an das jeweilige Hauptgebäude erfolgen.

Eine unangemessene Überbauung des Plangebietes wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verhindert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet analog.

Das angegebene Maß der baulichen Nutzung mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere zusammenhängende Bauflächen dargestellt sind.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für beide Baugebiete erlaubt.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzuordnen. Die Errichtung dieser baulichen Anlagen ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht gestattet.

Es besteht bei der Grundrissplanung der individuellen Wohngebäude auch die Möglichkeit, die schutzbedürftigen Räume so im Grundriss anzuordnen, dass ihre Außenbauteile, insbesondere die Fenster, an der den Emissionsquellen der Gewerbebetriebe abgewandten Seiten des zu errichtenden Wohngebäudes liegen.

• **Örtliche Bauvorschriften**

Im Interesse eines großzügigen Gestaltungsspielraumes bezüglich der Ausbildung und Gestaltung von Außenwänden und Dächern der Haupt- und Nebengebäude werden im Text (Teil B) nur in geringem Umfang Festlegungen getroffen.

Die Außenwände können zum Beispiel als Putzfassaden, geklinkert oder mit Verkleidungen gestaltet werden. Die Gebäude sind generell mit geneigten Dächern zu errichten. Es können sowohl flacher geneigte Dächer als auch Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden. Das Material für die Dacheindeckungen kann weitestgehend nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich Dacheindeckungen aus Blech und weiche Bedachungen sind für das Dach des Hauptgebäudes ausgeschlossen.

Nebengebäude können abweichend von den Festsetzungen zu den Hauptgebäuden auch mit Flachdächern versehen werden.

Die Wohngebäude und die Gebäude im Mischgebiet für eine Wohn- und gewerbliche Nutzung können barrierefrei und behindertengerecht errichtet werden. Da zur höhenmäßigen Einordnung der Bebauung in Bezug auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Hauses zum Niveau der Straßenachse des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes keine Regelungen getroffen werden, kann der jeweilige Bauherr die höhenmäßige Gebäudeeinordnung entsprechend dem eigenen Bedarf unter Beachtung erschließungstechnischer Belange und der getroffenen höhenmäßigen Festlegungen realisieren.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten anzulegen und zu nutzen.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall und mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen mit Zäunen und Hecken ist umlaufend eine Höhe von maximal 1,80 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, gestattet. Die Errichtung von Mauern oder geschlossenen Zäunen ist nicht zulässig.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollen jeweils auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Standplätze für Müllgefäße sind auf dem Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung M-V werden durch eine Festsetzung, dass Ordnungswidrigkeiten im Falle eines vorsätzlichen oder fahrlässigen Handelns auf der Grundlage des § 84 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden können, ergänzt.

Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 am Stadtrand von Lissan festigen den Siedlungsschwerpunkt sowie den Wirtschaftsstandort und unterstützen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Lissan.

• **Gutachten und Fachbeiträge**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Mai 2015 für das Plangebiet erarbeitet.

Nähere Angaben zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden in der Begründung unter Punkt 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird dem Umweltbericht als Anlage 2 beigelegt.

- Archäologische Voruntersuchung

Eine archäologische Voruntersuchung wurde vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Landesarchäologie – im Oktober 2015 vorgenommen.

Das Vorhabengebiet liegt in einer Region, aus der viele Bodendenkmale bekannt sind. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt in einem, nach siedlungsgeographischen Parametern ermittelten Erwartungsgebiet, in dem mit großer Wahrscheinlichkeit das Vorhandensein von Bodendenkmalen angenommen werden kann. Die archäologische Voruntersuchung sollte nun klären, ob und welche Art von Bodendenkmalen von späteren Baumaßnahmen betroffen sein würden.

Die Ergebnisse der Untersuchung und die Bewertung wurden in der archäologischen Voruntersuchung wie folgt zusammengefasst:

In den Suchschnitten zeigte sich, dass sich diese entgegen der entsprechenden Prognose keine archäologischen Befunde im anstehenden Untergrund erhalten haben. In den Suchschnitten 4 bis 6 (Parzelle 7) erreichte der Mutterboden eine Mächtigkeit von 0,40 bis 0,50 m. Im Bereich der Suchschnitten 1 bis 3 (Parzellen 1 und 2) überwiegt Kalkmergel und hier ist der Mutterboden nur etwa 0,30 m stark.

In Anbetracht der fundleeren Oberfläche und fehlender archäologischer Befunde ist mit Bodendenkmalen, auch bei späteren Bauvorhaben in den noch nicht sondierten Bereichen, voraussichtlich nicht mehr zu rechnen. Der weiteren Bebauung wird deshalb unter Hinweis auf § 11 DSchG M-V (Meldepflicht von Zufallsfunden) ohne weitere denkmalrechtliche Auflagen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V zugestimmt.

Der Bericht zur archäologischen Voruntersuchung wird dem Umweltbericht als Anlage 3 beigefügt.

- Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Bauleitplanung muss auch der Immissionsschutz berücksichtigt werden. Insbesondere die Anforderungen des Lärmschutzes gewinnen dabei aktuell an Bedeutung.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach § 3 BImSchG „Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind dabei Luftverunreinigungen (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die auf Menschen, Tiere, Pflanzen oder andere Sachen einwirken“.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Lissan vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) zunächst im April 2017 erarbeitet. Auf Grund erhobener Einwendungen durch die prüfenden Behörden und die Mosterei Nowack GbR wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert und überarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mit Datum vom 16.04.2018 nochmals vorgelegt. Aufgrund erneut erhobener Einwendungen durch die Mosterei Nowack GbR und die prüfenden Behörden wurde eine erneute Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung vom 28.02.2019 bildet nun die Grundlage für die Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm-, Verkehrslärm- und Sportlärmimmissionen wurden umfassend untersucht. Die nachfolgenden Angaben werden aus der schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 in die Begründung übernommen:

Gewerbelärm

Die auf zum Teil auf Schallmessungen gestützte Immissionsberechnung ergab die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. für Dorf- und Mischgebiete nach DIN 18005-1 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in allen Beurteilungszeiten. Dabei bestehen nachts für allgemeine Wohngebiete Reserven von mindestens 1 dB und für Mischgebiete von mindestens 2 dB.

Die in der TA Lärm festgelegten Grenzwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Erdgeschossbereich in allen Beurteilungszeiten eingehalten. An zwei Immissionsorten im Dachgeschossbereich, in dem keine Vollgeschosse zulässig sein sollen, wird nachts die zulässige Überschreitung des Immissionsrichtwertes ausgeschöpft.

Öffentlicher Straßenverkehr

Durch den öffentlichen Straßenverkehr, für den die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke geschätzt wurde, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 zu erwarten.

Sportveranstaltungen

Sportveranstaltungen auf dem Sportplatz, wie die im Intervall von 1 bis 2 Wochen am Wochenende stattfindenden Fußballspiele und das werktägliche Fußballtraining führen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Schallschutzmaßnahmen

Alle Baufelder befinden sich ganz oder zum überwiegenden Teil im Lärmpegelbereich I DIN 4109. Die Baufelder 2 bis 7 liegen zu geringen Teilen im Lärmpegelbereich II. Damit sind an den passiven Schallschutz keine besonderen höheren Anforderungen gestellt.

Das Schallschutzgutachten empfiehlt, in den der Mosterei gegenüberliegenden Baufeldern schutzbedürftige Räume möglichst auf den dem Betrieb abgewandten Seiten anzuordnen. Weiterhin wird empfohlen, die Wohnhäuser traufenständig zur Straße anzuordnen, um so einen größeren Abstand der Fenster schutzbedürftiger Räume zur Baufeldgrenze zu erreichen.

Gegebenenfalls sollten in den Baufeldern, in denen nur geringe Reserven zu den Immissionsrichtwerten festgestellt wurden, im Dachgeschoss keine schutzbedürftigen Räume zugelassen werden, z.B. durch eine entsprechende Begrenzung der Dachneigung oder in dem zur Mosterei hin keine Dachflächenfenster zugelassen werden.

Durch derartige Maßnahmen wäre auch zukünftigen Betriebsentwicklungen der Mosterei ein größerer Spielraum gegeben.

Die Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 werden in die vorliegenden Planunterlagen, wie folgt eingearbeitet.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Firstrichtung festgeschrieben. Die geplante Bebauung in den Baufelder 2, 3, 4, 5, 6 und 7 ist traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Um einen größeren Abstand der schutzbedürftigen Wohnräume zu den ansässigen Betrieben zu gewährleisten werden in den Festsetzungen durch Text die zwei nachstehenden Ergänzungen vorgenommen:

- In den Baufeldern 2 bis 7 sind die schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

- In den Baufeldern 2 bis 7 sind Dachflächenfenster und Gauben auf der Seite der Erschließungsstraße (Siedlung-Ost) unzulässig.

Fazit

Sind, wie im vorliegenden Fall, Immissionen vorhanden, ist zunächst zu ermitteln, ob diese zumutbar sind. Immissionen, die das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß nicht überschreiten, begründen keine Verletzung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots, das insoweit keinen andersartigen oder weitergehenden Nachbarschutz vermittelt.

Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert, die für die Prüfung der Zumutbarkeit heranzuziehen sind.

Bei Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ist dies die TA-Lärm, in der die Immissionsrichtwerte für Baugebiete der BauNVO festgelegt sind.

Die Immissionsrichtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Immissionen der Gewerbebetriebe nicht überschritten. Folglich setzt sich die geplante Wohnbebauung keinen unzumutbaren Belastungen aus.

Das Rücksichtnahmegebot wird damit eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen ausgehend von den gewerblichen Tätigkeiten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind somit nicht zu erwarten.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung wurden bereits unter Punkt 4.3 der Begründung einige Angaben vorgenommen. Innerhalb der Stadt Lissan erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Straße Siedlung-Ost.

Der Bedarf an privaten Stellflächen, Carports und Garagen ist auf dem jeweiligen Grundstück der Eigentümer unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Lissan abzudecken.

Bei der Ausfahrt vom zukünftig bebauten Grundstück muss eine ausreichende Sicht auf die Straße Siedlung-Ost vorhanden sein.

Es dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer – auch zu einem späteren Zeitpunkt – durch geplante Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen. Ein Teil der Versorgungsleitungen wird auf den zukünftigen Privatgrundstücken zur versorgungstechnischen Erschließung zu verlegen sein.

• Wasserversorgung

Im Bereich des Vorhabens betreibt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast eine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 21.05.2015 ist die Anlage ausreichend dimensioniert und kann für den Anschluss der ca. 10 Gebäude genutzt werden.

Der Anschluss an die öffentliche Einrichtung des Zweckverbandes hat auf der Grundlage der Satzung des Zweckverbandes zu erfolgen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 entstehenden Grundstücke werden mit einem jeweils neu zu errichtenden Trinkwasserhausanschluss erschlossen. Die Wasserversorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungssystem vorgesehen.

Der Grundstücksanschluss (Leitung von der öffentlichen Anlage bis zur privaten Grundstücksgrenze) ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern rechtzeitig zu beantragen. Die Kosten hierfür tragen die Eigentümer.

Rechtzeitig vor Baubeginn hat der Erschließungsträger die innere und äußere Erschließung (Trinkwasser) mit dem Zweckverband abzustimmen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

● **Schmutzwasserentsorgung**

Im Bereich des Vorhabens betreibt der Zweckverband im westlichen Teilbereich eine zentrale Schmutzwasseranlage. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 21.05.2015 ist die Anlage ausreichend dimensioniert und kann für den Anschluss der ca. 10 Häuser genutzt werden. Der Anschluss an die öffentliche Einrichtung hat auf der Grundlage der Satzung des Zweckverbandes zu erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem vorgesehen. Die Grundstücke sind jeweils mit einem eigenen Abwasseranschluss zu erschließen.

Im Jahr 2017 wird der Zweckverband alle Grundstücke des Bebauungsgebietes durch die Verlegung einer Druckentwässerungsleitung schmutzwasserseitig erschließen. Dies erfolgt, indem der Zweckverband in der Straße vor den Grundstücken eine Druckentwässerungsleitung verlegen wird. Nach der Fertigstellung der zentralen Schmutzwasserentsorgungsanlage besteht für alle Grundstücke gemäß §§ 6 und 7 der Abwassersatzung des Zweckverbandes Anschluss- und Benutzungszwang.

Rechtzeitig vor Baubeginn hat der Erschließungsträger die innere und äußere Schmutzwasserentsorgung mit dem Zweckverband abzustimmen.

● **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht.

Der in der Straße Siedlung Ost vorhandene Niederschlagswasserkanal ist nicht für den Anschluss von Anliegergrundstücken vorgesehen. Er dient einzig für die Ableitung des Niederschlagswassers von der vorhandenen Straße.

Der Vorhabenträger hat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einen Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen (Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde ist Herr Wiening, Telefon: 03834 8760-3256).

• Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Flurstück 432/28 der Flur 4, Gemarkung Lissan im nördlichen Bereich straßenseitig eine Löschwasserentnahmestelle zu schaffen.

Die Löschwasserentnahmestelle wird in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Durch den Vorhabenträger ist die Aufstellung eines Löschwasserbehälters nach DIN 14230 als unterirdischer Behälter vorgesehen.

Bei der Aufstellung des Löschwasserbehälters sind die Forderungen der DIN 14230 Löschwasserbehälter umzusetzen.

Das Fassungsvermögen des bereits angeschafften Behälters beträgt 10.000 Liter.

Der unterirdisch vorgesehene zylindrische Löschwasserbehälter besteht aus Stahl. Ein Löschwassersauganschluss mit Saugrohr, ein Be- und Entlüftungsrohr sowie der Domschacht gehören zum Behälter. Über den Domschacht ist ein Einstieg in den Behälter problemlos möglich.

Im straßenseitigen Zaun des Grundstücks (Flurstücke 431/2 und 432/28 der Flur 4, Gemarkung Lissan) des Vorhabenträgers ist eine Aussparung vorgesehen, so dass durch die örtliche Feuerwehr im Einsatzfall an den Stützen des Löschwasserbehälters der Anschluss zur Wasserentnahme erfolgen kann.

Die Löschwasserentnahmestelle ist mit einem Schild dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Weitere Anforderungen an den Löschwasserbehälter sind gemäß der DIN 14230 zu realisieren.

Da die Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit dem Inhalt des unterirdischen Löschwasserbehälters nicht gesichert ist, wird der Vorhabenträger einen Löschwasserbrunnen errichten. Der Löschwasserbrunnen ist nach DIN 14220 zu errichten. Die Entnahme des Löschwassers erfolgt aus dem Grundwasser. Das Löschwasser kann durch Saugbetrieb oder mittels einer Tiefenpumpe über einen Löschwassersauganschluss entnommen werden.

Für die Bauausführung sind die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zum Bau- und Wasserrecht zu beachten.

Es muss sichergestellt sein, dass die Löschwasserentnahmevorrichtung jederzeit eisfrei bleibt. Durch geeignete Vorrichtungen ist Vorsorge zu treffen, dass der Brunnen bei Eisbildung im Gelände weder angehoben noch abgesenkt werden kann.

Der Löschwasserbrunnen muss mit einem Schild DIN 4066-B1 oder DIN 4066-C dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein.

Löschwasserbrunnen sind durch geeignete Maßnahmen so zu pflegen und zu warten, dass jederzeit Löschwasser entnommen werden kann.

Ein Angebot zur Errichtung eines Löschwasserbrunnens wird eingeholt und eine Probebohrung durchgeführt.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Löschwasserentnahmestelle auf dem Flurstück 431/2, Flur 2, Gemarkung Lissan festgesetzt. Der Standort für den Löschwasserbrunnen und den unterirdischen Löschwasserbehälter wird ausgewiesen.

Für die Aufstellung des Feuerwehrfahrzeugs soll die vorhandene Straße Siedlung Ost genutzt werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die maximal zulässigen Entfernungen (Schlauchverlegelänge) zwischen den Objekteingängen und der Löschwasserentnahmestelle 300 m zur offenen Löschwasserentnahmestelle nicht überschreiten darf. Die geforderte maximal zulässige Entfernung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 eingehalten.

● **Gasversorgung**

Vom Versorgungsträger, der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH, wurden Niederdruckgasleitungen bis zur Dachdeckerei Eckloff GmbH verlegt und in Betrieb genommen. Ein Anschluss der zukünftigen Bebauung an die Gasversorgung ist vorgesehen.

Entsprechend den Angaben der Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 23.06.2015 befinden sich im Plangeltungsbereich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Weitere Hinweise zu den Sachverhalten der Erschließung des Gebietes mit Gasversorgungsanlagen sind den Angaben unter Punkt 5.6 Sonstige Angaben, Belange der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH zu entnehmen.

● **Elektroversorgung**

Die Versorgung der zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches soll durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz erfolgen.

Seitens der E.DIS AG wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar im räumlichen Geltungsbereich, parallel zum Weg in West-Ost-Ausrichtung, Versorgungsanlagen befinden. Es sind weitere Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes vorzunehmen.

Das angezeigte Gebiet ist derzeit nicht elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Vorab muss eine Kabeleinweisung bei der E.DIS AG angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Voraussichtlich werden Umverlegungen erforderlich. Es wird gebeten, einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung mit entstehenden Kosten erstellt und kalkuliert werden kann, einzureichen.

Eine aussagekräftige technische Lösung zur Erschließung/Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann jedoch erst nach Beantragung des Leistungsbedarfs erfolgen. Daraufhin werden entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder auch für Einzelanschlüsse erstellt und ausgereicht.

Für eventuelle Rückfragen steht der Mitarbeiter Herr Wulf unter der Telefonnummer 03836 256-207 gern zur Verfügung.

• **Telekommunikation**

Das Plangebiet soll mit Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG versorgt werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der Bebauung im Plangebiet durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der Telekommunikationslinien ist dem der Stellungnahme vom 10.06.2015 beigefügten Lageplan zu entnehmen. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem genannten Baubauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Weitere Hinweise zu den Sachverhalten der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind den Angaben unter Punkt 5.6 Sonstige Angaben, Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH zu entnehmen.

• **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung ist jeweils individuell mit dem vom Bauherrn gewünschten Medium sicherzustellen (wie zum Beispiel Elektroenergie, Gas, Heizöl, Holz oder regenerative Energien).

• **Müllentsorgung**

Standplätze für Müllgefäße sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die Müllgefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die geltende Abfallsatzung ist zu berücksichtigen.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Wahl des Standortes mit einer Wohnbebauung und einer Bebauung für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in offener Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern und einem Doppelhaus in Ortsrandlage der Stadt Lissan wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die geplante kleinteilige Bebauung und eine Eingrünung der Grundstücke, vor allem im südöstlichen Planbereich, tragen zu einer Abrundung des Ortsbildes bei.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die aufgelockerte Bebauung gering gehalten.

Eine Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen sorgt für eine Einbindung von Wohn- und Mischgebiet in den angrenzenden Landschaftsraum. Die Bepflanzung dient gleichzeitig zur Harmonisierung mit der umgebenden Landschaft. Die Ausbildung einer ortsbildprägenden Bepflanzung des südöstlichen Ortsrandes der Stadt Lissan an den der feien Landschaft zugewandten Seiten des Baugebietes ist in Teilbereichen vorgesehen.

Mit der Ausweisung von Baufeldern für die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Neuversiegelung bisheriger Weide- und Ackerflächen und begrünter Flächen sowie auf den eintretenden Funktionsverlust innerhalb der ausgewiesenen Baufelder.

Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet. Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

• **Kompensationsmaßnahmen**

Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald die Pflanzung von dreireihigen Feldgehölzhecken in einer Breite von 3 Metern mit einem beidseitigen Brachesaum von 4,50 m geplant.

Durch die Auswahl siedlungstypischer Arten wird Bezug auf das Landschaftsbild genommen und eine harmonische Einbindung gesichert.

Es werden einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzgüten verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 bis 4 Triebe, 60 cm bis 100 cm hoch bzw. Heister, 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, 150 cm – 200 cm hoch gepflanzt. Neben der Fertigstellungspflege ist eine 2-jährige Entwicklungspflege vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Feldgehölze folgender Artzusammensetzungen wurden bereits gepflanzt und sollen ergänzt werden: Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus communis*), Hasel (*Corylus avellana*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenrose (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung am Eingriffsort in der Gemarkung Lassin, Flur 4 auf den Flurstücken 432/31, 432/21 und 432/28 südlich der Baufelder 7, 9 und 10 zum freien Landschaftsraum hin sowie am östlichen Plangebietsrand auszuführen. Die geplante dreireihige Hecke hat eine Länge von 198 m.

Eine weitere dreireihige Heckenpflanzung auf einer Länge von 123 m ist in der Gemarkung Lassin, Flur 4 auf den Flurstücken 428/16 und 428/19 als Ersatzmaßnahme vorzunehmen.

Eigentümer der Flächen ist Herr Dirk Eckloff, Lange Straße 5, 17440 Lassin.

Die Realisierung der Pflanzungen der Kompensationsmaßnahmen ist dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Naturschutz jeweils schriftlich anzuzeigen.

Die Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und unterstützen eine Einbindung der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum.

Durch die geplanten Heckenpflanzungen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

• **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Mai 2015, aktualisiert im 2018, für das Plangebiet erarbeitet.

Zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen, die bei der weiteren Konfliktdanalyse entsprechend zu berücksichtigen sind:

- Um in der Bauphase Tötungen zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Okttober und März/April, Amphibienschutzzäune um die Baustelle aufzustellen bzw. sind Baugruben zu vermeiden.
- Um Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln bzw. möglichen Brutvögeln (z. B. Feldlerche) zu vermeiden, ist der Beginn der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) zu legen. Alternativ ist die Vegetation ab Anfang März bis zum jeweiligen Baubeginn durch regelmäßige Mahd auf kürzer 10 cm zu halten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) sind nicht vorgesehen.

Als gutachterliches Fazit wird festgestellt, dass bei Beachtung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan wurden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgene und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden folgende Festlegungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan aufgenommen. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern sind zu berücksichtigen:

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft**

Seit dem 01.01.2017 verfügt der Landkreis Vorpommern-Greifswald über eine einheitliche Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS). Diese neue Satzung ist einzuhalten.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist Folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ – BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759) zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Immissionsschutzbehörde**

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o. g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Wasserbehörde**

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen, Ansprechpartner: Herr Wegener, Telefon 03834 87603260).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. dem Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Der Vorhabenträger hat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einen Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen (Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde: Herr Wiening, Telefon 03834 8760-3256).

Falls der Einbau von Erdsondenanlagen (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener, Telefon 03834 87603260).

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Geodatenzentrum**

Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der Aufnahmepunkt 004, dessen Erhalt gesichert werden muss. Dieser Festpunkt ist mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Soll(en) die neu zu schaffende(n) Verkehrsfläche(n) später als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden, sind die entsprechenden Voraussetzungen sowohl bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass

- die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und
- eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 StVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperrern und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner, ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbulasträgers beizufügen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt**

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ **Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern**

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt und/oder ernsthaft anzunehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gemäß der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 20.05.2015 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im unmittelbaren Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Für bestimmte Teilflächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen naheliegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Die blaue Schraffur in der der Stellungnahme vom 20.05.2015 beigefügten Karte kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist.

Hinweise:

Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen/Voruntersuchungen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

Die archäologische Prospektion/Voruntersuchung sollte bei linearen Bauvorhaben erst nach der endgültigen Linien- bzw. Trassenbestimmung durchgeführt werden. Für die Festlegung der Vorzugstrasse ist es aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ausreichend, die mit dem Schreiben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 20.05.2015 übermittelten aktenkundigen Bodendenkmale zu berücksichtigen.

■ **Belange des Bergamtes Stralsund**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

■ **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) M-V zu erhalten.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

■ **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.06.2015 wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage aus dem der Stellungnahme vom 10.06.2015 beigefügten Plan zu entnehmen ist.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 5 eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Eine Entscheidung, in welcher Technik (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen soll, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Gebietes des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für die Planung werden frühestmöglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, folgende Angaben benötigt:

- ein genauer Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als PDF-Datei,
- die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück,
- vorgesehene Nutzung der geplanten Gebäude,
- Kontaktdaten des Erschließungsträgers,
- geplanter Ausführungszeitraum,
- neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im Bebauungsplangebiet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird gebeten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Für Fragen stehen die Mitarbeiter des Unternehmens unter den genannten Kontaktmöglichkeiten oder der Besucheranschrift zur Verfügung.

Kontaktmöglichkeiten:

Ansprechpartner	PTI 23 PPB 3, Andreas Heuer, 279-2015 (bitte stets angeben)
Telefon	030 8353 79523
E-Mail	andreas.heuer@telekom.de

Besucheranschrift:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, PPB 3
Barther Straße 72
18437 Stralsund

■ **Belange der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

Entsprechend der Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH vom 23.06.2015 sind im Plangeltungsbereich Versorgungsanlagen der Gasversorgung Vorpommern GmbH vorhanden.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Eventuell erforderliche Umverlegungen sind separat zu beantragen. Es wird gebeten, sich dazu mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen.

Vor Baubeginn ist durch den ausführenden Baubetrieb ein Aufgrabe-Schein zu beantragen und hieraus resultierend eine örtliche Einweisung durch den Netzmeister vorzunehmen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an die Abteilung Netz im NC Greifswald unter Telefon 03834 8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH bietet einen Standard-Erschließungsvertrag der GVP Netz an, der besagt, dass der Erschließer die Tiefbauarbeiten sowie die Vermessung übernimmt und die GVP Netz im Gegenzug den Rohrbau. Die Netzanschlüsse sind dann gesondert zu beauftragen. Es wird gebeten, sich dazu rechtzeitig mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen.

■ **Belange der Polizeiinspektion Anklam**

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.

Notwendige Verkehrsbeschilderungen sind rechtzeitig und in geeigneter Form – unter Beifügung entsprechender Beschilderungspläne – bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

■ **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung M-V**

Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es wird gebeten, dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

■ **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V**

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung:

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283).

■ **Allgemeine Hinweise für grünordnerische Maßnahmen**

Während der Arbeiten sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP 4 (Teil Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) konsequent einzuhalten.

Der Schutz des Oberbodens ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 vorzunehmen.

Der Boden ist gemäß DIN 18915 vorzubereiten. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen.

Für Gehölzpflanzungen, die als Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, dürfen nur gebietseigene Herkünfte verwendet werden. Das Pflanzgut muss deshalb die regionale Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ haben.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	16.830,00	100,00
Fläche im allgemeinen Wohngebiet (WA)	7.596,00	45,13
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern		
BF 1	440,00	2,61
BF 2	440,00	2,61
BF 7	570,00	3,38
BF 8	480,00	2,86
BF 9	480,00	2,86
BF 10	1.363,00	8,10
verbleibende Fläche im allgemeinen Wohngebiet	3.823,00	22,71
Fläche im Mischgebiet (MI)	4.224,00	25,10
BF 3	440,00	2,61
BF 4	440,00	2,61
BF 5	440,00	2,61
BF 6	440,00	2,61
verbleibende Fläche im Mischgebiet	2.464,00	14,66
Verkehrsflächen	2.100,00	12,48
Straßenverkehrsflächen	2.100,00	12,48
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.390,00	14,20
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.390,00	14,20
Grünflächen	520,00	3,09
Grünflächen	520,00	3,09

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassan wurde zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt wurden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).
- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 431);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);

- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379, 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30,35);
- Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist;
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/GE vom 30. November 2009

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassin wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt in der Umweltprüfung.

Die Stadt Lassin verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 4 BauGB als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Der Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Lassin wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.

Folgende Planungsziele sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Bebauung der Stadt Lassin,
- Vervollkommnung der vorhandenen Struktur des Außenbereiches und Abrundung des Ortsrandes,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von ca. 10 Gebäuden als Einzelhäuser überwiegend für die Wohnfunktion und im Mischgebiet für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen sowie

- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Forderungen im Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen des Gebietes.

Das Plangebiet wird in der Nutzung in zwei Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Wohnfunktion des Siedlungsschwerpunktes Lissan im ländlichen Raum wird gestärkt.

Der verbleibende Teilbereich des Plangebietes wird in der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Damit wird der Funktion der Stadt Lissan als Wirtschaftsstandort Rechnung getragen.

Im Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander. Das Mischgebiet ist ein offener Gebietstypus.

1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan

Zwei Teilbereiche im räumlichen Geltungsbereich werden in der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lissan soll Berücksichtigung finden, zumal in der Straße Siedlung Ost bereits zwei Gewerbebetriebe ansässig sind.

Ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 wird deshalb als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Dieser Teilbereich liegt südlich der Mosterei Nowack GbR. Im Mischgebiet sind ebenfalls Wohngebäude und vor allem das Wohnen nicht störendes Gewerbe wie zum Beispiel eine Arztpraxis, eine Physiotherapie oder ein Friseursalon zulässig.

Die Errichtung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe ist im Mischgebiet ebenfalls zulässig. Damit können sich vielfältige Ansiedlungen im Mischgebiet etablieren, wie zum Beispiel die Ansiedlung eines Steuerberaters, Versicherungskaufmanns, Immobilienmaklers u. a.

Für die beabsichtigte Bebauung besteht nach § 35 BauGB kein Baurecht. Privilegierungsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Mit Ausnahme des Flurstücks 432/20, Flur 4, Gemarkung Lissan ist der Planbereich unbebaut.

Auf den im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücken können insgesamt 10 Gebäude errichtet werden. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können 6 Wohnhäuser zur Nutzung als Einfamilienhäuser gebaut werden.

Im Mischgebiet (MI) können insgesamt 4 Gebäude entstehen. Zwei Gebäude sollten für eine Wohnnutzung und zwei Gebäude für eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, entwickelt werden.

Da die Errichtung von Einliegerwohnungen in den Gebäuden gestattet ist, wird die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen im Gebiet zwischen 8 und maximal 18 Wohnungen liegen.

Im Rahmen der Wohnbauentwicklung der Stadt Lissan soll der bestehende Bedarf an Einfamilienhausstandorten abgedeckt werden. In der Stadt Lissan besteht eine Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in landschaftlich reizvoller Lage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll auch der Bedarf am Geschäftswohnen abgedeckt werden. Hierzu gab es in der letzten Zeit ebenfalls Anfragen. Die Ausweisung einer Mischgebietsfläche erlaubt die städtebauliche Entwicklung sowohl von Wohngebäuden als auch von gewerblichen Einrichtungen und Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Der Küstenraum ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festlandklima auf.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Lüssan bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für Lüssan 560 mm/a. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4 - 5 m/s.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Der Raum Lüssan wird dem Grundmoränenbereich des Mecklenburger Gletschervorstoßes der Weichselkaltzeit zugeordnet.

Die während der letzten Eiszeit entstandene Grundmoränenlandschaft ist flach wellig.

Nach der naturräumlichen Gliederung gesehen gehört das Plangebiet zur Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft und zur Landschaftseinheit Peenestromland.

Bodenfunktionsbereiche des Planungsraumes sind grundwasserbestimmte Sande.

Die Fläche des Untersuchungsraumes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern für den Raum Lassin als sehr hoch angegeben.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutzte Ackerflächen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt $> 2 - 5 \text{ m}$ bis $\leq 2 \text{ m}$.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern der Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald als Waldart genannt.

- **Biotoptypen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorhanden:

Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Es handelt sich hier um sehr anthropogen beeinflusstes Grünland. Die Flächen liegen östlich der vorhandenen Bebauung (Siedlung Ost) und werden intensiv als Pferdeweide genutzt. Der Standort ist aufgrund der Beweidung sehr kurzrasig.

Durch die Nutzungsintensität besteht für den Grünlandstandort im Untersuchungsraum nur ein Lebensraum für stark anpassungsfähige, allgemein verbreitete Arten. Die Florenliste wird aus Arten wie Großer Wegerich (*Plantago major*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) gebildet.

Acker (ACL)

An die Grünlandflächen schließen sich östlich intensiv genutzte Ackerflächen (Getreide) an. Aufgrund der hohen mechanischen Belastung (Bodenbearbeitung), des Einsatzes chemischer Mittel zur Wildkrautbekämpfung sowie hoher Düngemittelgaben werden die Vegetationsgesellschaften auf Acker stark gestört. Es kann sich keine geschlossene Vegetationsdecke entwickeln, die Bodenstrukturen sind anthropogen überprägt. Die Flächen stellen sich als relativ krautarm dar.

Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie in den Straßenrandbereichen hat sich eine Staudenflur aus Arten wie Graukresse (*Berteroa incana*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rispengras (*Poa annua*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kamille (*Chamomilla recutita*), Storchschnabel (*Geranium pratense*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Kratzdistel (*Cirsium arvense*) entwickelt.

Ruderale Trittflur (RTT)

Im Plangebiet sind deutliche Spuren anthropogener Belastung im Straßenrandbereich durch Kfz-Verkehr erkennbar. Die ruderalen Trittflur ist gekennzeichnet durch niedrigwüchsige, temporäre Vegetationseinheiten, bei der besonders Breitwegerich (*Plantago major*), einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) hervorzuheben sind.

Straße, versiegelte Flächen (OVL)

Dazu zählt die mit Asphalt befestigte Straße „Siedlung Ost“ im Ort Lassin.

Einzelgehöft (ODE)

Ein Einfamilienhaus auf Flurstück 432/20, Flur 4, Gemarkung Lassin ist bereits im Plangebiet vorhanden. Das Einfamilienhaus im Bungalowstil einschließlich Nebenanlagen (Carports) dient der Wohnnutzung.

Zierrasen (PER)

Im Bereich des Einfamilienhauses sind die Freiflächen auf dem Grundstück als intensiv gepflegter, artenarmer Zierrasen ausgebildet.

Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)

Das Einfamilienhaus auf Flurstück 432/20, Flur 4, Gemarkung Lassin ist durch eine ca. 3 m hohe Thuja- bzw. Zypressenhecke (*Thuja occidentalis*, *Chamaecyparis lawsoniana*) eingefasst.

Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)

Auf dem Flurstück 431/2, Flur 4, Gemarkung Lassin wurde als Abgrenzung zur Straße „Siedlung Ost“ eine einreihige Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) gepflanzt.

Jüngere Feldhecke (BHJ)

Es handelt sich um eine 2-reihige, jüngere, ca. 1,00 m hohe Anpflanzung aus Feldgehölzen folgender Artzusammensetzungen: Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus communis*), Hasel (*Corylus avellana*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Hundsröse (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenrose (*Lonicera xylosteum*) sowie Tannen (*Abies spec.*) und Tannen (*Picea spec.*). Die Hecke befindet sich am südlichen bzw. östlichen Rand der Flurstücke 432/21, 432/28 sowie 431/2 der Flur 4, Gemarkung Lissan.

Versiegelte Freifläche (OVP)

Es handelt sich um befestigte Hofflächen im Bereich des Einfamilienhauses.

• **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- Straße (OVL)
- Acker (ACL)
- Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
- ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- ruderale Trittsflur (RTT)
- Einzelgehöft (ODE)
- Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
- jüngere Feldhecke (BHJ)
- artenarmer Zierrasen (PER)
- versiegelte Freifläche (OVP)

Hochwertige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im Mai 2015 durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Punkt 2.3.4).

Die relative Gleichförmigkeit der in erster Linie durch anthropogene Einflüsse geprägten Biotoptypen (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen und verkehrliche Einflüsse) bedingt eine geringe Artendiversität im Untersuchungsgebiet.

Eine besondere Vernetzungsfunktion im Zusammenhang der benachbarten Flächen erfüllt das Plangebiet nicht.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu pflegen und zu erhalten. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen im Folgenden als Kriterium für die Bewertung des Landschaftsbildes gelten.

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Ostseeküstengebiet und wird zur Landschaftseinheit Insel Usedom innerhalb der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Ackerplatte um Hohendorf und Lissan. Das Landschaftsbild wird als hoch bis sehr hoch bewertet.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und umgebende bauliche Anlagen beeinflusst.

- **Vielfalt**

Die Vielfalt einer Landschaft äußert sich in ihrer Verschiedenartigkeit und Abwechslung im Relief, in der Vielzahl unterschiedlicher Flächen durch Form, Farbe, Wuchshöhe etc., durch Strukturelemente im Landschaftsraum wie Linien (z. B. Wege, Küstenlinien, Alleen) und Punkte (z. B. Solitärbäume, Feldgehölze).

Der Untersuchungsraum wird von den landwirtschaftlichen Nutzflächen dominiert. Verschiedenartige Ausprägungen wie Weide- und Ackerflächen und Staudenfluren sowie angrenzende Waldflächen geben der Landschaft einen vielfältigen Charakter.

- **Eigenart**

Die Eigenart der Landschaft zeigt sich in ihrer Unverwechselbarkeit und Wiedererkennbarkeit, die zu einer Identifizierung des Menschen mit der Landschaft führen und damit zum Heimatgefühl beitragen können.

Durch den Erhalt unberührter Teile bzw. weniger anthropogen überformter Bereiche ist dennoch eine ausgeprägte Eigenart der Ackerlandschaft um Lissan vorhanden.

- **Schönheit**

Schönheit wird in diesem Zusammenhang als Naturnähe verstanden. Je naturnäher eine Landschaft ist, je geringer der menschliche Einfluss (Nutzung) ist oder wahrnehmbar wird, umso höher wird die Schönheit der Landschaft bewertet.

Das Landschaftsbild wird durch Acker- und Grünlandflächen geprägt.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und umgebende bauliche Anlagen beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Gewerbebetriebe

Nördlich des Plangebietes sind Gewerbebetriebe (Mosterei Nowack GbR, Dachdeckerei Dirk Eckloff) vorhanden.

Wohnnutzung

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Einzelhäuser der Ortslage Lissan (Siedlung Ost). Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Straße Siedlung-Ost.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S.12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung wurde die Betroffenheit von Bodendenkmälern durch das geplante Vorhaben untersucht. Die Untersuchungen wurden im Oktober 2015 im Auftrag des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege von Herrn Mario Hollnecker durchgeführt.

Die nachfolgenden Aussagen wurden dem Bericht zur Voruntersuchung im Bauvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Heidberg“ der Stadt Lassan (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Oktober 2015) entnommen.

Es wurden mit einem Minibagger insgesamt 6 Suchschnitte angelegt und der Mutterboden bis auf die Pflugsohle vollständig entfernt. Somit wurden ca. 8 – 9 % der sondierten Grundstücksflächen geöffnet.

Vor dem Beginn der Baggerarbeiten wurde die gesamte Fläche der Parzellen 1 bis 7 oberflächlich sorgfältig nach Funden abgesucht. Dabei kam auch der Metalldetektor zum Einsatz. Oberflächlich konnten keine archäologischen Funde festgestellt werden.

In den Suchschnitten zeigte sich, dass sich entgegen der entsprechenden Prognose keine archäologischen Befunde im anstehenden Untergrund erhalten haben.

In Anbetracht der fundleeren Oberfläche und fehlender archäologischer Befunde ist mit Bodendenkmälern, auch bei späteren Bauvorhaben in den noch nicht sondierten Bereichen, voraussichtlich nicht mehr zu rechnen. Der weiteren Bebauung wird deshalb unter Hinweis auf § 11 DSchG M-V (Meldepflicht von Zufallsfunden) ohne weitere denkmalpflegerische Auflagen zugestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

2.1.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die vorgesehenen Nutzungen sind nicht vorhanden.

2.1.10 Störfallschutz

Im Änderungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung liegen keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

2.3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende umwelterhebliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte Projektwirkungen
Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Eine befestigte Zufahrt besteht über die vorhandene Straße Siedlung-Ost. Zusätzliche Inanspruchnahmen von Böden und Vegetationen für den Baustellenverkehr sind nicht erforderlich. Die Bauherren haben während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Immissionsschutz, erfolgt.
Folgende baubedingte Wirkungen sind zu erwarten:
- zeitweise Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
- Abtrag gewachsener Bodenhorizonte durch Bodenaushub
Betriebsbedingte Projektwirkungen
Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus einer geplanten Flächennutzung. Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird in der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes. Erhebliche Störwirkungen sind aus einem Wohngebiet nicht zu erwarten bzw. die betriebsbedingten Wirkungen besitzen nur eine sehr geringe Reichweite. Für Schutzgebiete zeichnen sich keine betriebsbedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab.

Anlagebedingte Projektwirkungen

Durch die beabsichtigte Bebauung und die Schaffung befestigter Flächen kommt es zu einer weiteren Bodenversiegelung. Es findet ein Funktionsverlust auf diesen Flächen statt. Durch die Neuversiegelung geht Boden als Standort für Pflanzen und Tierlebensraum verloren.

Weitere anlagebedingte Wirkungen sind:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernung bzw. Veränderung der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung)
- Flächenbeanspruchung durch die Anlage von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen (Inanspruchnahme der vorhandenen Biototypen, die in andere Biototypen umgewandelt werden, dadurch kommt es zum Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna).

Die Anlage findet in einem vorbelasteten Raum statt, der aktuell insbesondere durch eine ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet ist.

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab.

2.3.1 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassin sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten. Sehr kleinflächig sind extremere Temperaturverläufe und geringere Luftfeuchten durch versiegelte Flächen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich bedingt durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase.

Von einer Veränderung der Lufthygiene ist nicht auszugehen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt durch Neuversiegelungen zu Eingriffen in den Boden.

Mit der geplanten Überbauung und Versiegelung gehen Bodenfunktionen wie die Filterfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Durch Abtrag der oberen Bodenhorizonte werden die biologisch aktiven Zonen des Bodens entfernt und zerstört. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotypen bilanziert und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustelleneinrichtungen sowie ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut. Entsprechend sind keine nachhaltigen Auswirkungen für den Boden zu erwarten, zumal es sich im Vorhabenbereich um bereits weitgehend anthropogen vorbelastete Böden handelt.

Weiterhin können Verunreinigungen von Böden durch Baustellenverkehr und Maschineneinsatz auftreten. Das Risiko dieser Beeinträchtigungen kann durch Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorkehrungen im Baubetrieb weitgehend gemindert werden.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) hervorgerufene Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Anpflanzung einer mehrreihigen Feldgehölzhecke inklusive Brachesaum kompensiert.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes. Die mit der Erschließung des Plangebietes verbundenen Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus, da auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung weiter erschwert wird.

Das Beeinträchtigungsrisiko aus betriebsbedingten Schadstoffemissionen aus dem Verkehr wird für das Grundwasser als sehr gering angesehen bzw. ist nicht zu erwarten. In den Festsetzungen durch Text werden im Punkt II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswässern getroffen. Die Versiegelungen von Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten ist zu bevorzugen, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Baubedingte Beeinträchtigungen der hydrologischen Verhältnisse durch die zeitweise Versiegelung von Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenverdichtung sind vorübergehender Art und können durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Beendigung der Bauphase weitgehend gemindert werden.

2.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im Mai 2015 durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg erarbeitet.

Die folgenden Aussagen wurden dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

Das Plangebiet wurde im Mai 2015 begangen. Es wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotenzial geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten anhand der Biotopeausstattung und der Ortslage beurteilt. Zudem wurden das Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

Amphibien

Aufgrund der Habitatausstattung, insbesondere des Umfeldes des Plangebietes, ist mit dem Vorkommen verschiedener Amphibienarten zu rechnen. Im Plangebiet vorkommende Amphibienarten sind Moorfrosch (ggf. Wechselkröte, Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Grasfrosch).

Insbesondere in der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen zu Verletzungen und Tötungen von Individuen kommen und die Wanderung zu Laichhabitaten oder bedeutenden Landhabitaten gestört werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich (siehe Pkt. 2.4).

Fledermäuse

Im Plangebiet vorkommende Fledermausarten sind: Abendsegler, Zwerg-, Mücken-, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr etc.

Lebensstätten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und können mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes aufgrund des Fehlens von potenziellen Quartierbereichen ausgeschlossen werden.

Avifauna

Die Feldlerche konnte punktuell im Untersuchungsgebiet beim Aufsteigen und im Sinkflug beobachtet werden. Die Population im Plangebiet wird jedoch auf maximal ein Brutpaar geschätzt. Der aktuelle Brutplatz kann sich aber auch außerhalb oder am Rand des Plangebietes befinden.

Zu Verletzungen und Tötungen kann es insbesondere in der Bauphase durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen kommen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen sind erforderlich (siehe Pkt. 2.4).

- **Biotoptypen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassin werden keine gefährdeten oder geschützten Biotope beansprucht und verändert.

- **Biologische Vielfalt**

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusammengefasst.

Bezüglich der genetischen Vielfalt ist abzuklären, ob das geplante Vorhaben einen örtlichen Verlust von Varietäten, Kultursorten oder -rassen, Zuchtgut von Kulturpflanzen und/oder domestizierten Tieren und ihren Verwandten, Gene oder Genome von sozialer, wissenschaftlicher oder ökonomischer Bedeutung verursacht.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Auswirkungen auf die genannten Sachverhalte der genetischen Vielfalt.

Bezüglich der Artenvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben einen direkten oder indirekten Verlust einer Artenpopulation verursacht oder ob es zu einer Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung einer Artenpopulation kommt.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Teilflächen von Biotopstrukturen (Acker- und Grünlandflächen). Es hat keinen Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten zur Folge.

2.3.6 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Bei der geplanten kleinteiligen Neubebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude in der Siedlung Ost errichtet. Ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Zur Harmonisierung mit der umgebenden Landschaft, zur Ausbildung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den der freien Landschaft zugewandten Seiten des Plangebietes und zum Ausgleich der vorgesehenen Flächenversiegelungen wird eine Begrünung in Form von Baum- und anderen Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Zur baulichen Ausbildung der geplanten Bebauung werden in den Festsetzungen durch Text Festlegungen hinsichtlich der Gebäudegröße und der Gebäudehöhe getroffen.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

2.3.7 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Es besteht kein Risiko einer Störung des Verkehrsablaufes während der Bauphase.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

Es werden während der Bau- und Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss auch der Immissionsschutz berücksichtigt werden. Insbesondere die Anforderungen des Lärmschutzes gewinnen dabei aktuell an Bedeutung.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach § 3 BImSchG „Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind dabei Luftverunreinigungen (Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die auf Menschen, Tiere, Pflanzen oder andere Sachen einwirken“.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Lissan vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) zunächst im April 2017 erarbeitet. Auf Grund erhobener Einwendungen durch die prüfenden Behörden und die Mosterei Nowack GbR wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert und überarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mit Datum vom 16.04.2018 nochmals vorgelegt. Aufgrund erneut erhobener Einwendungen durch die Mosterei Nowack GbR und die prüfenden Behörden wurde eine erneute Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung vom 28.02.2019 bildet nun die Grundlage für die Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm-, Verkehrslärm- und Sportlärmimmissionen wurden umfassend untersucht. Die nachfolgenden Angaben wurden aus der schalltechnischen Untersuchung entnommen:

Gewerbelärm

Die auf zum Teil auf Schallmessungen gestützte Immissionsberechnung ergab die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. für Dorf- und Mischgebiete nach DIN 18005-1 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in allen Beurteilungszeiten. Dabei bestehen nachts für allgemeine Wohngebiete Reserven von mindestens 1 dB und für Mischgebiete von mindestens 2 dB.

Die in der TA Lärm festgelegten Grenzwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Erdgeschossbereich in allen Beurteilungszeiten eingehalten. An zwei Immissionsorten im Dachgeschossbereich, in dem keine Vollgeschosse zulässig sein sollen, wird nachts die zulässige Überschreitung des Immissionsrichtwertes ausgeschöpft.

Öffentlicher Straßenverkehr

Durch den öffentlichen Straßenverkehr, für den die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke geschätzt wurde, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 zu erwarten.

Sportveranstaltungen

Sportveranstaltungen auf dem Sportplatz, wie die im Intervall von 1 bis 2 Wochen am Wochenende stattfindenden Fußballspiele und das werktägliche Fußballtraining führen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Schallschutzmaßnahmen

Alle Baufelder befinden sich ganz oder zum überwiegenden Teil im Lärmpegelbereich I DIN 4109. Die Baufelder 2 bis 7 liegen zu geringen Teilen im Lärmpegelbereich II. Damit sind an den passiven Schallschutz keine besonderen höheren Anforderungen gestellt.

Das Schallschutzgutachten empfiehlt, in den der Mosterei gegenüberliegenden Baufeldern schutzbedürftige Räume möglichst auf den dem Betrieb abgewandten Seiten anzuordnen. Weiterhin wird empfohlen, die Wohnhäuser traufständig zur Straße anzuordnen, um so einen größeren Abstand der Fenster schutzbedürftiger Räume zur Baufeldgrenze zu erreichen.

Gegebenenfalls sollten in den Baufeldern, in denen nur geringe Reserven zu den Immissionsrichtwerten festgestellt wurden, im Dachgeschoss keine schutzbedürftigen Räume zugelassen werden, z.B. durch eine entsprechende Begrenzung der Dachneigung oder in dem zur Mosterei hin keine Dachflächenfenster zugelassen werden.

Durch derartige Maßnahmen wäre auch zukünftigen Betriebsentwicklungen der Mosterei ein größerer Spielraum gegeben.

Die Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 werden in die vorliegenden Planunterlagen, wie folgt eingearbeitet.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Firstrichtung festgeschrieben. Die geplante Bebauung in den Baufelder 2, 3, 4, 5, 6 und 7 ist traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Um einen größeren Abstand der schutzbedürftigen Wohnräume zu den ansässigen Betrieben zu

Gewährleisten, werden in den Festsetzungen durch Text die zwei nachstehenden Ergänzungen vorgenommen:

- In den Baufeldern 2 bis 7 sind die schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- In den Baufeldern 2 bis 7 sind Dachflächenfenster und Gauben auf der Seite der Erschließungsstraße (Siedlung-Ost) unzulässig.

Fazit

Sind, wie im vorliegenden Fall, Immissionen vorhanden, ist zunächst zu ermitteln, ob diese zumutbar sind. Immissionen, die das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß nicht überschreiten, begründen keine Verletzung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots, das insoweit keinen andersartigen oder weitergehenden Nachbarschutz vermittelt.

Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert, die für die Prüfung der Zumutbarkeit heranzuziehen sind.

Bei Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ist dies die TA-Lärm, in der die Immissionsrichtwerte für Baugebiete der BauNVO festgelegt sind.

Die Immissionsrichtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Immissionen der Gewerbebetriebe nicht überschritten. Folglich setzt sich die geplante Wohnbebauung keinen unzumutbaren Belastungen aus.

Das Rücksichtnahmegebot wird damit eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen ausgehend von den gewerblichen Tätigkeiten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind somit nicht zu erwarten.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festlegungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die Bauausführung zu berücksichtigen:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind dieses gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umwelt- auswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V1 Um in der Bauphase Tötungen zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibienschutzzäune um die Baustelle aufzustellen bzw. Baugruben zu vermeiden.
- V2 Um Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln bzw. möglichen Brutvögeln (z. B. Feldlerche) zu vermeiden, ist der Beginn der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) zu legen. Alternativ ist die Vegetation ab Anfang März bis zum jeweiligen Baubeginn durch regelmäßige Mahd auf kürzer 10 cm zu halten.

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Die Totalverluste durch Flächenversiegelung und Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

2.6 Planungsverzicht

Es erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann dabei nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern mitunter auch großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Art sein können.

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und die Möglichkeit zur Optimierung der städtebaulichen Entwicklung werden im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. So kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Ziele

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Bebauung der Stadt Lassan,
- Vervollkommnung der vorhandenen Struktur des Außenbereiches und Abrundung des Ortsrandes,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von ca. 10 Gebäuden als Einzelhäuser überwiegend für die Wohnfunktion und im Mischgebiet für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich zugehöriger Nebenanlagen sowie
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Forderungen im Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen des Gebietes.

nicht umgesetzt werden.

2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Neuversiegelung von Flächen und den eintretenden Funktionsverlust innerhalb der Baufelder.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz unterstützt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

2.8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten:

Größe des Untersuchungsgebietes: 16.830 m²

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	2.685 m ²
10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	3.490 m ²
10.2.1 Ruderale Trittlur (RTT)	570 m ²
12.1.2 Acker (ACL)	6.370 m ²
13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	325 m ²
13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)	155 m ²
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	765 m ²
14.5.4 Einzelgehöft (ODE)	280 m ²
14.7.5 Straße (OVL)	2.050 m ²
14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)	140 m ²

Störungsgrad des betroffenen Landschaftsraumes

Da die Flächen an vorhandene Bebauungen angrenzen, ist ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 anzusetzen.

Wirkzonen: entfällt

2.8.2 Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Baufeld 1	176 m ²	440 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 176 m ² GIM
Baufeld 2	176 m ²	440 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 176 m ² GIM
Baufeld 3	123 m ²	307 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 123 m ² (81 m ² GIM, 42 m ² ACL)
Baufeld 4	166 m ²	414 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 166 m ² ACL
Baufeld 5	176 m ²	440 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 176 m ² ACL
Baufeld 6	169,8 m ²	424,6 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 169,8 m ² ACL
Baufeld 7	270 m ²	674 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 270 m ² ACL
Baufeld 8	67 m ²	480 m ² (ausgewiesenes Baufeld) - 312 m ² (vorhandene Versiegelung) = 168 m ² x 0,4 GRZ = 67 m ² PER
Baufeld 9	192 m ²	480 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 192 m ² (178 m ² RHU, 14 m ² ACL)
Baufeld 10	545 m ²	1.363 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 545 m ² (353 m ² RHU, 192 m ² ACL)
gesamt:	2.060,8 m²	

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Versiegelung durch Ausweisung der Baufelder 1 bis 10 mit einer GRZ von 0,4

Biototyp	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompen- sation m ²
Acker (ACL)	1.029,8	1	1 + 0,5 x 0,75 = 1,125	1.158,525
Intensivgrünland auf Mi- neralstandorten (GIM)	433	1	1 + 0,5 x 0,75 = 1,125	487,125
ruderales Staudenflur fri- scher bis trockener Mine- ralstandorte (RHU)	531	0	(2 + 0,5) x 0,75 = 1,875	995,625
artenarmer Zierrasen (PER)	67	0	0,5 + 0,5 x 0,75 = 0,75	50,250
			gesamt:	2.691,525

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Baufeld 1	264 m ²	440 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 264 m ² GIM
Baufeld 2	264 m ²	440 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 264 m ² GIM
Baufeld 3	184 m ²	307 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 184 m ² (120 m ² GIM, 64 m ² ACL)
Baufeld 4	248 m ²	414 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 248 m ² ACL
Baufeld 5	264 m ²	440 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 264 m ² ACL
Baufeld 6	254,8 m ²	424,6 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 254,8 m ² ACL
Baufeld 7	404 m ²	674 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 404 m ² ACL
Baufeld 8	101 m ²	480 m ² (ausgewiesenes Baufeld) - 312 m ² (vorhandene Versiegelung) = 168 m ² x 0,6 GRZ = 101 m ² PER
Baufeld 9	288 m ²	480 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 288 m ² (268 m ² RHU, 20 m ² ACL)
Baufeld 10	818 m ²	1.363 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 818 m ² (529 m ² RHU, 289 m ² ACL)
gesamt:	3.089,8 m²	

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

auf nicht zu versiegelnden Flächen innerhalb der Baufelder 1 bis 10

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompen- sation m ²
Acker (ACL)	1.543,8	1	1 x 0,75 = 0,75	1.157,850
Intensivgrünland auf Mi- neralstandorten (GIM)	648	1	1 x 0,75 = 0,75	486,000
ruderales Staudenflur fri- scher bis trockener Mine- ralstandorte (RHU)	797	0	2 x 0,75 = 1,50	1.195,500
artenarmer Zierrasen (PER)	101	0	0,5 x 0,75 = 0,375	37,875
			gesamt:	2.877,225

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes:

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust):	2.691,525 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust:	2.877,225 m ²
Summe:	5.568,750 m²

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt
 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: entfällt

2.8.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Ausgleichsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald die Pflanzung von 3-reihigen Feldgehölzhecken (3,00 m breit) mit einem beidseitigen Brachesaum von 4,50 m geplant.

Durch die Auswahl siedlungstypischer Arten wird Bezug auf das Landschaftsbild genommen und die ästhetische Einbindung gesichert.

Es werden einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzgüte verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 bis 4 Triebe, 60 cm bis 100 cm hoch bzw. Heister 2 x verpflanzte, ohne Ballen, 150 cm bis 200 cm hoch gepflanzt. Neben der Fertigstellungspflege ist eine 2-jährige Entwicklungspflege vorgesehen.

Feldgehölze folgender Artzusammensetzungen wurden bereits gepflanzt und sollen ergänzt werden: Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus communis*), Hasel (*Corylus avellana*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenrose (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die Pflanzung soll am Eingriffsort in der Gemarkung Lissan, Flur 4 auf den Flurstücken 432/31, 432/21 und 432/28 südlich der Baufelder 7, 9 und 10 zum freien Landschaftsraum hin sowie am östlichen Plangebietsrand erfolgen. Die geplante Hecke hat eine Länge von 187 m.

Eine weitere Heckenpflanzung auf einer Länge von 123 m ist in der Gemarkung Lissan, Flur 4 auf den Flurstücken 428/16 und 428/19 geplant.

Eigentümer der Flächen ist Herr Dirk Eckloff, Lange Straße 5, 17440 Lissan.

Durch die geplanten Heckenpflanzungen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent m ²
Anpflanzung einer mehrreihigen Feldgehölzhecke inklusive Brachesaum (310 m lang, 3 m breit und 4,50 m beidseitiger Brachesaum)	3.720	2	3	0,5	5.580

3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora/Fauna wurde anhand einer Vorortbegehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

5 Zusammenfassung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassin bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt dies vorwiegend durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung der Baufelder.

Nicht vermeidbare Eingriffe können durch die geplante Kompensationsmaßnahme Anpflanzung von mehrreihigen Feldgehölzhecken ausgeglichen werden.