

**- VORENTWURF -**

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 11 „BILDUNGSZENTRUM KLEIN JASEDOW - SÜDLICH  
DER ALten DORFSTRÄßE“ DER STADT LASSAN**

---

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

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B. Sc.)  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

**Auslegungszeitraum: 01.12.2025 bis 16.01.2026**

---

## Inhaltsverzeichnis

### TEIL 1 - Vorentwurf - Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan

#### 1 Rechtsgrundlagen

#### 2 Anlass der Planung

- 2.1 Ziel und Zweck der Planung
- 2.2 Flächennutzungsplan

#### 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

#### 4 Vorhandene Situation

- 4.1 Einordnung
- 4.2 Nutzung
- 4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

#### 5 Planinhalte

- 5.1 Nutzung
- 5.2 Bebauungskonzept
- 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 - Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungs-umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB

#### 1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Darstellung des Vorhabens
- 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow – südlich der alten Dorfstraße“ 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 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
- 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
- 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
- 2.6 Planungsverzicht
- 2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume
- 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

**TEIL 1 - Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan**

**1 Rechtsgrundlagen**

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan wird auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154);
- 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 Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323);
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

**2 Anlass der Planung**

**2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadtvertretung der Stadt Lassan hat in der Sitzung am 02.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan beschlossen.

In Klein Jasedow befindet sich bereits eine Schule, welche aus der Grundschule „Kleine Dorforschule Lassaner Winkel“ und der weiterführenden Schule bis Sekundarstufe I besteht. Die Schule wird von der Europäischen Akademie der Heilenden Künste e.V. betrieben. Die Platzkapazitäten sind jedoch ausgeschöpft. Aufgrund dessen möchte die Europäische Akademie der Heilenden Künste e.V. im Ort Klein Jasedow ein neues Bildungszentrum mit einer Grundschule sowie weiterführenden Unterricht bis zur Sekundarstufe I schaffen.

Im Fokus steht eine generationsübergreifende Lehre der Schüler. Der Schwerpunkt liegt auf den sozial-ökologischen und künstlerischen Aspekten, wie die Kunst und Kultur. Diese sollen in Werkstätten und Ateliers gelehrt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich sind im westlichen Bereich Wohnmöglichkeiten temporär für Schüler sowie Lehrkräfte vorgesehen.

Da im Ort Klein Jasedow kaum noch freies Wohnbauland zur Verfügung steht möchte die Europäische Akademie der Heilenden Künste e.V. mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im westlichen Bereich des Geltungsbereiches Wohnbauflächen für Dauerwohnen für den Ort schaffen, um Erweiterungsflächen für Neuansiedlungen vorzuhalten.

Die Vorhabenträger möchten bei der Umsetzung der Planungsziele neue Wege gehen. Die geplanten baulichen Anlagen werden mit nachhaltigen und innovativen Baustoffen sowie Bauformen errichtet. Im Rahmen des experimentellen Bauens werden neue Materialien erforscht, um klimafreundliche Lösungen zu finden und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Dabei liegt beispielsweise der Fokus auf der Verwendung von regionalen und recycelbaren Baustoffen, wie Holz, Lehm und Naturstein.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das gemeindliche Straßennetz.

Derzeit befindet sich das Plangebiet gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Bebauung des Grundstückes ist folglich ausgeschlossen.

Für diesen Teil des Ortes Klein Jasedow gibt es keine Klarstellungssatzung und das Gebiet befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einem Bebauungsplan der derzeit in Aufstellung ist.

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bildungszentrums mit Grundschule und Sekundarstufe I sowie dessen dazugehörigen Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Ateliers und Werkstätten),
  - Schaffung der Rechtsgrundlagen für Wohnmöglichkeiten für Schüler und Lehrkräfte sowie Unterkünfte für Kursteilnehmer von Workshops auf dem Bildungscampus,
  - Schaffung der Rechtsgrundlagen für Wohngebäude zum Dauerwohnen,
  - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für experimentelles Bauen
  - Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes Klein Jasedow
- unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor.

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Teil 2 der Begründung.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Lassan verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan von November 2005 für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Pulow.

Die ehemalige Gemeinde Pulow bestand aus den 4 Dörfern Klein Jasedow, Papendorf, Pulow und Waschow. Diese Ortschaften wurden am 7. Juni 2009 in die Stadt Lassan eingemeindet.

Ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Lassan enthalten. Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Lassan ist der nördliche Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan ist nicht im wirksamen Teilflächennutzungsplan enthalten.

Die Stadt Lassan hat am 09.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Lassan gefasst. Im Rahmen der Neuaufstellung wird der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildung ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die bauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 schließt östlich an die bestehende Bebauung des Ortes Klein Jasedow an. Folglich fügt sich der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 harmonisch in den Ort ein.

Damit ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB kein Flächennutzungsplan erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zur Umsetzung dieses Vorhabens wird nicht gesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet.

## **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Der Ort Klein Jasedow liegt im Norden des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Pulow ist ein Ortsteil der Stadt Lassan. Das Dorf ist Teil des Hinterlandes der Insel Usedom und befindet sich im Lassaner Winkel.

Der Ortsteil Klein Jasedow gehört naturräumlich zum Vorpommerschen Flachland und wird der Landschaftseinheit Lehmplatten nördlich der Peene zugeordnet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan liegt im östlichen Teil des Ortes Klein Jasedow.

Das Plangebiet wird teilweise im Norden und im Westen durch siedlungsstrukturelle Strukturen begrenzt. Weiterhin grenzt im Norden eine Grünfläche an. Östlich und südlich schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an.

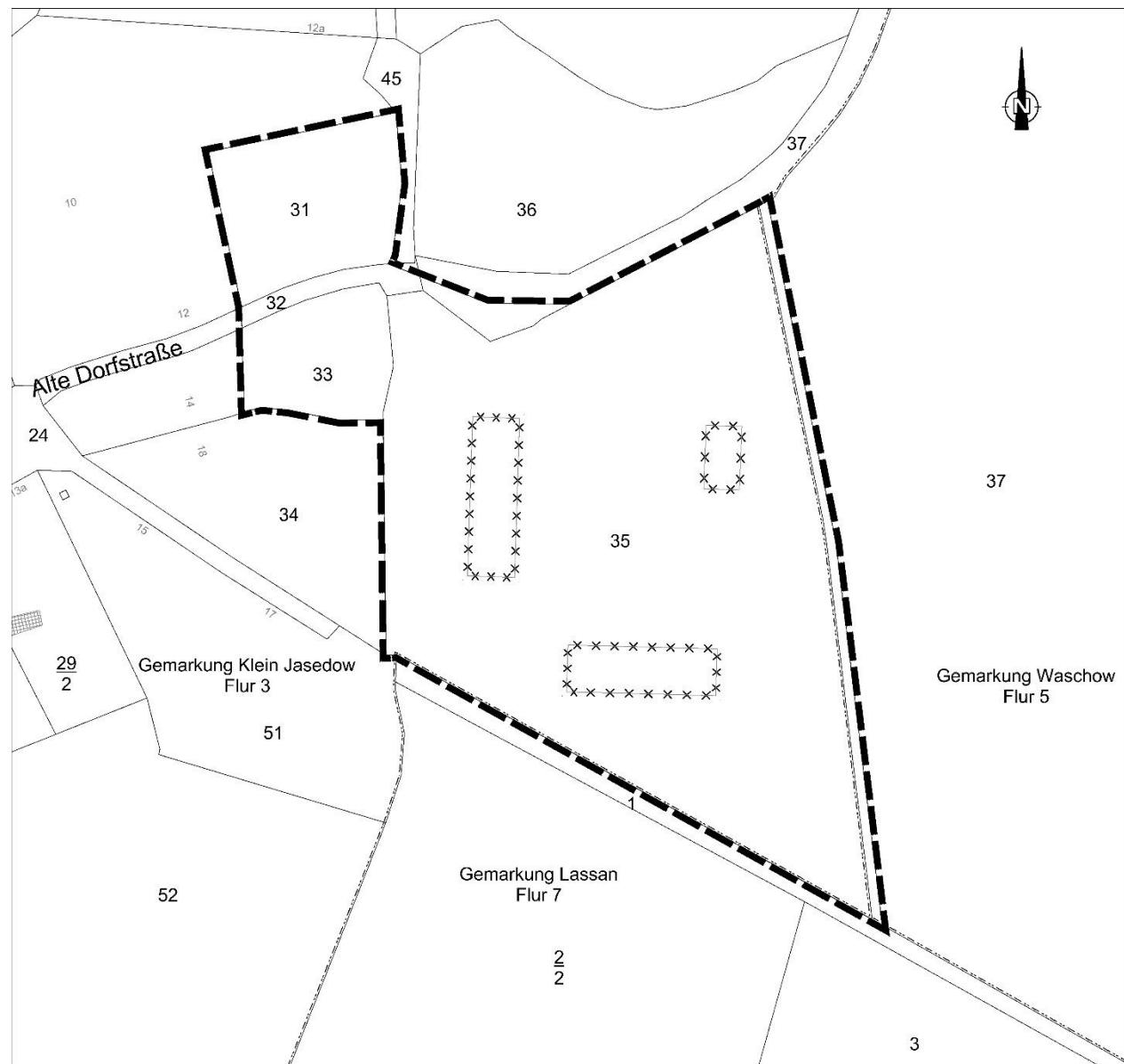
Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst folgende Flurstücke:

Stadt	Lassan
Gemarkung	Klein Jasedow
Flur	3
Flurstücke	35, 31 (tw.), 32 (tw.), 33 (tw.) und 37 (tw.)

Stadt	Lassan
Gemarkung	Waschow
Flur	5
Flurstücke	37 (tw.)

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 19.770 m<sup>2</sup> (1,98 ha).

**Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan**



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Lassan.

Die Stadt Lassan befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

In etwa 45 km Entfernung verläuft die Grenze zu Polen. Die Hansestadt Anklam befindet sich circa 20 km südwestlich des Ortes Klein Jasedow. Die Stadt Wolgast ist circa 18 km nordwestlich des Ortes Klein Jasedow.

Verwaltet wird die Stadt Lassan durch das Amt Am Peenestrom in Wolgast.

### **4.2 Nutzung**

Die südlich der Straße „Alte Dorfstraße“ gelegene Fläche wurde als landwirtschaftlicher Betriebshof genutzt. Dort befinden sich 3 bauliche Anlagen, die damals so wie heute, als Lagerflächen und als Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Gerätschaften dienen. Der Bereich nördlich der Straße „Alte Dorfstraße“ wird vorwiegend als Garten genutzt.

### **4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Vorpommersches Flachland und wird der Landschaftseinheit Lehmplatten nördlich der Peene zugeordnet.

Gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V findet durch die vorgesehene Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Aus der geplanten Neubebauung eines Bildungszentrums mit Grundschule und Sekundarstufe I mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Ateliers und Werkstätten), Wohnmöglichkeiten für Schüler und Lehrkräfte sowie Wohngebäude zum Dauerwohnen werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung von dem Bildungszentrum und den Wohngebäuden an die vorhandene Bebauung anpasst. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

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 in dem Teil 2 der Begründung vorgenommen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Aufgrund der verschiedenen Nutzungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan werden 2 sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wird das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum festgesetzt. Dieses beinhaltet unter anderem den Schulkomplex mit den Ateliers und Werkstätten sowie den Wohnmöglichkeiten für Schüler und Lehrkräfte und Unterkünfte für Kursteilnehmer von Workshops auf dem Bildungscampus. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bauspielplatz gemäß § 11 BauNVO ist die Unterbringung von Bauwagen als Aufenthaltsbereiche für Schüler und ein Bauspielplatz als weiträumige und anregungsreiche Spielfläche für die Schüler vorgesehen. Ziel mit einem Bauspielplatz ist die Eigeninitiative der Kinder zu stärken, indem sie die Spielmöglichkeiten selbst wählen und die Spielumgebung selbst gestalten.

Im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um dem Bedarf an qualitativen Wohnbedarf bedienen zu können.

Mit der zukünftigen Ausweisung der beiden sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und einem allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO werden die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Errichtung des Bildungszentrums und die geplante Wohnbebauung geschaffen.

### **5.1 Bebauungskonzept**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan wird die Errichtung eines Bildungszentrums mit Grundschule und Sekundarstufe I sowie dessen dazugehörigen Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Ateliers und Werkstätten), Wohnmöglichkeiten für Schüler und Lehrkräfte sowie Wohngebäude zum Dauerwohnen gestattet.

Die Europäische Akademie der Heilenden Künste e.V. möchte beim Umsetzen des Vorhabens innovative Materialien und Bauweisen erproben und anwenden, um dazu beizutragen nachhaltige und zukunftsweisende Lösungen zu entwickeln. Ziel des experimentellen Bauens ist, schonend mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen, den Energieverbrauch zu minimieren und die Umweltbelastungen zu reduzieren. Zeitgleich steht die Wohngesundheit im Vordergrund.

Um dem experimentellen Bauen den benötigten Freiraum zu geben, wurden nur wenige textliche Festsetzungen getroffen. Materialeinschränkungen oder Festlegungen zu Bauformen wurden nicht vorgenommen.

#### **• Allgemeines Wohngebiet**

Im Ort Klein Jasedow besteht derzeit ein Defizit an Wohnraum. Mit der Schaffung des Bildungszentrums werden zusätzliche Lehrkräfte benötigt. Um entsprechenden Wohnraum anbieten zu können, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht nur die Rechtsgrundlagen für den Schulcampus vorbereitet werden, sondern auch für Wohnraum.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wurde ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Um ein breites Spektrum an Wohnformen zuzulassen und dem experimentellen Bauen Spielraum zu geben, sind Wohngebäude, Tinyhouses (auch mobil), Kleinst- und Mikrohäuser zulässig.

Weiterhin sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im allgemeinen Wohngebiet gestattet. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind erlaubt.

Als ausnahmsweise zulässig werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe angesehen.

Ausgeschlossen werden im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die städtebaulichen Zielsetzungen mit der Schaffung von Wohnraum werden mit der geplanten Wohnbebauung entlang der „Alten Dorfstraße“ umgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind 3 Baufelder festgesetzt. In den Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Für alle Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung des Ortes Klein Jasedow unterstützt und fortgeführt.

Die Grundflächenzahl für die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird mit 0,7 als Höchstzahl festgelegt.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

Im allgemeinen Wohngebiet ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse 2 Vollgeschosse (II) ausgewiesen. Die Wohngebäude können maximal mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen unterstützt die kleinteilige Gebietsstruktur.

#### **• sonstiges Sondergebiet Bildungszentrum**

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum ist die Errichtung von Bildungseinrichtungen (Grundschule und Sekundarstufe I) mit Betreuungseinrichtung, Werkstätten und Ateliers zulässig. Um die in den Werkstätten und Ateliers produzierten Produkte zu präsentieren und zum Verkauf anzubieten ist im Baufeld 4 eine Verkaufseinrichtung mit Showroom und ein Hofladen möglich.

Weiterhin sind im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum Wohnmöglichkeiten beispielsweise als Internat für z. B. Schüler und Lehrer sowie Unterkünfte für Kursteilnehmer von Workshops auf dem Bildungscampus gestattet.

Das Baufeld ist größer aufgezogen, um den Vorhabenträgern Spielraum für die Planung und Realisierung des Schulkomplexes zu ermöglichen. Es ist eine Mischung aus einer kleinteiligen Bebauung beispielsweise für Ateliers und die Wohnmöglichkeiten für Schüler und Lehrer, Unterkünfte für Kursteilnehmer von Workshops auf dem Bildungscampus sowie auch kompaktere Gebäudebestandteile für die Schulgebäude zu errichten.

Um auch im Baufeld 4 dem Planungsziel mit dem experimentellen Bauen zu ermöglichen werden ebenfalls verschiedene Wohnformen ermöglicht. Die Unterkünfte für die Lehrkräfte und Schüler können als Kleinst- und Mikrohäuser, Tinyhouses (auch mobil), Hütten oder Zelte (z.B. Jurten) sowie in massiver Bauweise errichtet werden.

Im festgesetzten Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. 80 % des Baufeldes können versiegelt werden. 20 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind beispielsweise als Grünfläche anzulegen.

Für die geplanten baulichen Anlagen ist eine offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen sind die Bildungseinrichtungen. Die geplanten Schulgebäude ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, in der Form festgesetzt, dass auch für Baulängen von mehr als 50,00 m die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50,00 m nicht überschritten werden. Weiterhin müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

Durch die festgesetzte offene Bauweise werden die Belichtung sowie die Belüftung der Gebäude durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand gewährleistet. Eine offene Bauweise unterstützt den Abtransport von Schadstoffen und trägt damit positiv zum örtlichen Kleinklima bei.

In der ausgewiesenen Nutzungsschablone für das Baufeld im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen.

Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestlegungen eindeutig zu regeln, wird im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum die Firsthöhe mit 10,00 m festgesetzt.

Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht aus schöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

#### **• sonstiges Sondergebiet Bauspielplatz**

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bauspielplatz ist die Unterbringung von mobilen Aufenthaltsräumen für Schüler und ein Bauspielplatz als weiträumige und anregungsreiche Spielfläche für die Schüler vorgesehen. Ziel ist es, mit einem Bauspielplatz die Eigeninitiative der Kinder zu stärken, indem sie die Spielmöglichkeiten selbst wählen und die Spielumgebung selbst gestalten.

Dem ausgewiesenen Baufeld ist eine Nutzungsschablone zugeordnet, die die Zulässigkeiten regeln. So ist u. a. die bebaubare Fläche festgesetzt und durch die zulässige bebaubare Grundflächenzahl (GRZ) angegeben.

Die maximal zu befestigende Grundflächenzahl beträgt 0,6. Damit wird die zulässige Versiegelung für das Bildungszentrum hin zum anschließenden Naturraum minimiert. Das naturnahe Ortsbild wird gesichert. Für die Errichtung eines Bauspielplatzes wird trotzdem genug Spielraum gegeben.

Im ausgewiesenen Baufeld im Sondergebiet „Bauspielplätze“ ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen.

Die baulichen Anlagen können dort maximal mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Um die Höhenbegrenzung zu regeln, wurde eine maximale Firsthöhe von 4,00 m festgelegt. Somit findet eine Höhenabstufung in Richtung Landschaftsraum statt.

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan werden nur einige örtliche Bauvorschriften getroffen.

Es wird geregelt, dass das Anordnen von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie an den Fassadenwänden gestattet ist. Zudem ist eine Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern ebenfalls möglich.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist über die unmittelbar nördlich angrenzende Straße „Alte Dorfstraße“ gesichert, welche direkt an das Plangebiet angrenzt. Die Straße besitzt Anbindungen an das örtliche und dadurch auch an das überörtliche Verkehrsstraßensystem.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

#### ■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungssystem vorgesehen.

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

Zur Reduzierung des Wasser- und Abwassers im Plangebiet wird der Einbau von Komposttoiletten favorisiert. Komposttoiletten sind eine umweltfreundliche Alternative zu herkömmlichen Toiletten. Sie benötigen kein Wasser und erzeugen dadurch auch kein Abwasser, was die Ressourcen schont. Zudem wird Energie gespart.

#### ■ **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

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

## ■ Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf ergibt für die geplante Neubebauung 98,00 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 196,00 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Beim Klein Jasedower See wird eine frostfreie Entnahmestelle geschaffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich damit im 300-m-Radius zur Entnahmestelle.

Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 28, Flur 3 der Gemarkung Jasedow eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup>, welche für die Erstbekämpfung genutzt werden kann.

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

## ■ Elektroenergie

Die Versorgung der geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz und ggf. Neuverlegung vorgesehen.

Durch die Errichtung von beispielsweise Solaranlagen auf den Dachflächen der geplanten Gebäude soll ein Teil der benötigten Energie selbst gewonnen werden, um somit Energiebedarf zu minimieren und sich zum Teil selbst zu versorgen.

## ■ Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

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

### 5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow – südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan ist eine landwirtschaftliche genutzte Betriebsfläche mit Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte. Weiterhin wird der Standort als Lagerfläche genutzt.

Auf der Fläche befinden sich 3 bauliche Anlagen und versiegelte Lagerflächen und Fahrwege.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden geringgehalten.

Mit der Ausweisung von 5 Baufeldern für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung dargestellt und bewertet.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine harmonische Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

### **5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan ist ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Kompetenzzentrum Naturschutz & Umweltbeobachtung Diplom-Landschaftsökologe im Dezember 2024 aufgestellt worden.

### **5.6 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan werden weitere planrelevante Hinweise berücksichtigt und zu gegebener Zeit ergänzend in die Begründung aufgenommen.

### **5.7 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz wird für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan aufgestellt und beinhaltet nur die Angaben zu den Flächen, die im Geltungsbereich liegen.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächengröße in %</b>
Größe des Plangebietes	19.770	100,00
sonstiges Sondergebiet „Bildungszentrum“	11.277	57,04
ausgewiesene Fläche im Baufeld 3	11.277	57,04
sonstiges Sondergebiet „Bauspielplatz“	2.523	12,76
ausgewiesene Fläche im Baufeld 4	2.523	12,76
verbleibende Fläche in den sonstigen Sondergebieten „Bildungszentrum“ und „Bauspielplatz“	1.510	7,64
allgemeines Wohngebiet	4.295	21,73
ausgewiesene Fläche in den Baufeldern im allgemeinen Wohngebiet		
Baufeld 1	1.400	7,09
Baufeld 2	933	4,72
Baufeld 3	738	3,73
verbleibende Fläche im allgemeinen Wohngebiet	1.224	6,19
Verkehrsfläche	165	0,83
Straßenverkehrsfläche	165	0,83

## **TEIL 2 – UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB**

### **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. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow - südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154);
- 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 Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323);
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBI. M-V S. 790,794).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBI. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- 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 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

## **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. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow- südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umwelt-prüfung 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 im Umweltbericht.

Die Stadtvertretung der Stadt Lassan hat in ihrer Sitzung am 02. April 2024 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow – südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan aufzustellen.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bildungszentrums mit Grundschule und Sekundarstufe I sowie dessen dazugehörigen Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Ateliers und Werkstätten),
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für Wohnmöglichkeiten für Schüler und Lehrkräfte sowie Unterkünfte für Kursteilnehmer von Workshops auf dem Bildungscampus,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für Wohngebäude zum Dauerwohnen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für experimentelles Bauen.

### **1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bildungszentrum Klein Jasedow – südlich der alten Dorfstraße“ der Stadt Lassan**

In Klein Jasedow befindet sich bereits eine Schule, welche aus der Grundschule „Kleine Dorfschule Lassaner Winkel“ und der weiterführenden Schule bis Sekundarstufe I besteht. Die Schule wird von der Europäischen Akademie der Heilenden Künste e.V. betrieben wird. Die Platzkapazitäten sind jedoch ausgeschöpft. Aufgrund dessen möchte die Europäische Akademie der Heilenden Künste e.V. im Ort Klein Jasedow ein neues Bildungszentrum schaffen. In diesem Zuge soll der Campus nicht nur auf Grundschüler ausgerichtet werden, sondern es ist angedacht weiterführenden Unterricht bis zur Sekundarstufe I anzubieten.

Im Fokus steht eine generationsübergreifende Lehre der Schüler. Der Schwerpunkt liegt auf den sozial-ökologischen und künstlerischen Aspekten, wie die Kunst und Kultur. Diese sollen in Werkstätten und Ateliers gelehrt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich sind im westlichen Bereich Wohnmöglichkeiten temporär für Schüler sowie Lehrkräfte vorgesehen.

Da im Ort Klein Jasedow kaum noch freies Wohnbauland zur Verfügung steht möchte die Europäische Akademie der Heilenden Künste e.V. mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im westlichen Bereich des Geltungsbereiches Wohnbauflächen für Dauerwohnen für den Ort schaffen, um Erweiterungsflächen für Neuansiedlungen vorzuhalten.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung, eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bauspielplatz“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung und eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit dem Ziel, Baurecht für ein Bildungszentrum sowie Wohnbauflächen für Dauerwohnen zu schaffen.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 35, 31 (tw.), 32 (tw.), 33 (tw.) und 37 (tw.) der Flur 3 in der Gemarkung Klein Jasedow und das Flurstück 37 (tw.) der Flur 5 in der Gemarkung Waschow. Im beiliegenden Planauszug ist das betroffene Gebiet gekennzeichnet.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt 19.770 m<sup>2</sup>.

### **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.

Im Norden und Osten wird der Plangeltungsbereich durch Wald, im Südosten durch die Bergstraße und den Pulower See, im Süden durch Bebauung und im Westen ebenfalls durch Wald und landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

## **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**

Klimatisch gesehen wird der Großraum Lassan dem Makroklima Ostmecklenburgs zugeordnet. Das Klima wird durch die Ostseenähe geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Lassan bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für Lassan 560 mm/a. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4 bis 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 Lassan 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 zum Vorpommerschen Flachland und zur Landschaftseinheit Lehmplatten nördlich der Peene.

Bodenfunktionsbereiche des Planungsraumes sind sickerwasserbestimmte Sande und tiefgründige Niedermoore.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nach der Auflassung nur noch extensiv gepflegt worden. In Teilbereichen sind Gebüsche aufgewachsen (Brombeere etc.) bzw. sind Gehölze angepflanzt worden. Die Fläche wird ganzjährig mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren.

Der Boden des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Geschiebelehm-Mosaiken zusammen.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern für den Raum Lassan 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 Freiflächen der Siedlungsbereiche und Ruderalfuren.

### 2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Streitsee liegt ca. 100 m westlich des Plangebietes.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt > 5 -10 m.

### 2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald sowie Stieleichen-Hainbuchenwälder als Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche genannt.

- **Pflanzen**

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

Folgende Biototypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	30 m <sup>2</sup>
2.6.2	Baumreihe (BRR)	
2.7.1	Älterer Einzelbaum (BBA)	
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	
5.6.5	Wasserspeicher, technisch verbaut (SYW)	7 m <sup>2</sup>
10.1.3/	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)/	9.560 m <sup>2</sup>
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen (RHK)	
11.1.3	Lesesteinhaufen (XGL)	138 m <sup>2</sup>
12.2.4	Streuobstwiese (AGS)	785 m <sup>2</sup>
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	1.414 m <sup>2</sup>
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)	203 m <sup>2</sup>
13.3.2	Artenarmer Zierrasen (PER)	1.649 m <sup>2</sup>
13.3.4	nicht-oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	431 m <sup>2</sup>
14.5.6	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)	3.218 m <sup>2</sup>
14.7.3	Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	381 m <sup>2</sup>
14.7.8	Versiegelte Freifläche (OVP)	1.954 m <sup>2</sup>

- **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.

- **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 Nutzieren 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 Biototypen im Plangebiet vorhanden:

- 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)
- 2.6.2 Baumreihe (BRR)
- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 5.6.5 Wasserspeicher, technisch verbaut (SYW)
- 10.1.3/ Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)/
- 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)
- 11.1.3 Lesesteinhaufen (XGL)
- 12.2.4 Streuobstwiese (AGS)
- 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)
- 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht-oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)
- 14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
- 14.7.8 Versiegelte Freifläche (OVP)

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nach der Auflassung nur noch extensiv gepflegt worden. Ein Großteil der Fläche wird von geschlossenem, ruderalem Kriechrasen (RHK) mit einer Dominanz von Landreitgras (Calamagrostis epigejos) bzw. Ruderalem Staudenfluren (RHU) eingenommen. In Teilbereichen sind Gebüsche aufgewachsen (Brombeere etc.). Die Fläche wird ganzjährig mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren. Ein Großteil der Fläche wird als Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen und Holz genutzt.

## **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Vorpommerschen Flachland und wird der Landschaftseinheit Lehmplatten nördlich der Peene zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

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

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

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

## **2.1.7 Schutzgut Mensch**

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Einzelhäuser der Ortslage Klein Jasedow. Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Der Plangeltungsbereich wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wohnbebauung begrenzt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u.a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

## **2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

## **2.1.9 Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

## **2.1.10 Störfallschutz**

Im Geltungsbereich 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.

Im Osten befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.800 m das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401).

Im Nordosten befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m das GGB-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Das Landschaftsschutzgebiet LSG\_082 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet sich ca. 1.000 m östlich des Plangebietes.

Der Naturpark „Insel Usedom“ (MV\_NP\_5) befindet sich ca. 1.000 m östlich des Plangebietes.

Im näheren Umfeld liegen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

### **2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

#### **Allgemeine Vorgehensweise**

<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden 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
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichemissionen
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

## 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

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.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März

## 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

## **2.6 Planungsverzicht**

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 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Es treten schutzwertbezogen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

### **2.7.1 Schutzwert Klima/Luft**

Für das Schutzwert Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

### **2.7.2 Schutzwert Boden**

Für das Schutzwert Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzwert Fläche**

Für das Schutzwert Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 zu begrenzen.

### **2.7.4 Schutzwert Wasser**

Für das Schutzwert Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 zu beurteilen.

### **2.7.5 Schutzwert Tiere und Pflanzen**

- Schutzwert Flora**

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

- Schutzwert Fauna**

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), erarbeitet vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg (Stand 19.12.2024), wurden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben untersucht.

Es wurden insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien erfasst. Zudem wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.

## **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen. Es wird folgender Standort vorgeschlagen:

- Alte Dorfstraße

## **2.7.7 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

## **2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.