

**- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 9 „HERRENSTEIG/ BERGSTRASSE IM OT PULOW“ DER
STADT LASSAN**

Auftraggeber: Herr Philipp Schöne
Bergstraße 3
17440 Lissan/ OT Pulow

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

Bearbeiter: Juliane Motz
(B. Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Vorentwurf –

Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan

- 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 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 – Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges 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. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan
 - 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

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.01.2022

TEIL 1 – Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt 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, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- 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 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);
- 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 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Lissan hat in ihrer Sitzung am 18. Mai 2021 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 9 wird gemäß § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet. Eine Umweltprüfung wird in diesem Zusammenhang durchgeführt.

Der Ort Pulow zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Durchgrünung geprägt ist.

Die meisten Grundstücke sind mit Wohngebäuden und einer Reihe von Nebengebäuden bebaut. Die unbebauten Bereiche werden größtenteils gärtnerisch genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen- und Ferienhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Für die geplante Bebauung besteht bisher nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Ziel ist die Schaffung von Baurecht für einen Campingplatz, zwei Wohnhäuser, einen Sport- und Versammlungsraum, ein Ferienhaus und einen Verkaufsshop.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ort Pulow vorgenommen werden.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung von Baurecht für zwei Einzelhäuser für Dauerwohnen und ein Ferienhaus,
- Schaffung von Baurecht für einen Sport- bzw. Versammlungsraum,
- Schaffung von Baurecht für einen Verkaufsshop, beispielsweise für Sportartikel und landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie
- Abrundung der Rechtsgrundlagen für einen privaten Campingplatz mit circa 5 bis 10 Stellplätzen

Mit der Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht und sichergestellt.

Gleichzeitig wird mit der Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen und Nutzungen der sanfte Tourismus im Lissaner Winkel unterstützt. Eine wirtschaftliche Stärkung des Gemeindegebietes wird gefördert.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung).

2.2 Flächennutzungsplan

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird die Fläche für Landwirtschaft neu ausgewiesen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ gemäß § 10 BauNVO und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen- und Ferienhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO.

Die Planungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 befinden sich damit nicht mit den im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Lissan ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Lissan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Teilflächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die vorzunehmende 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Lissan wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Teilflächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

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

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

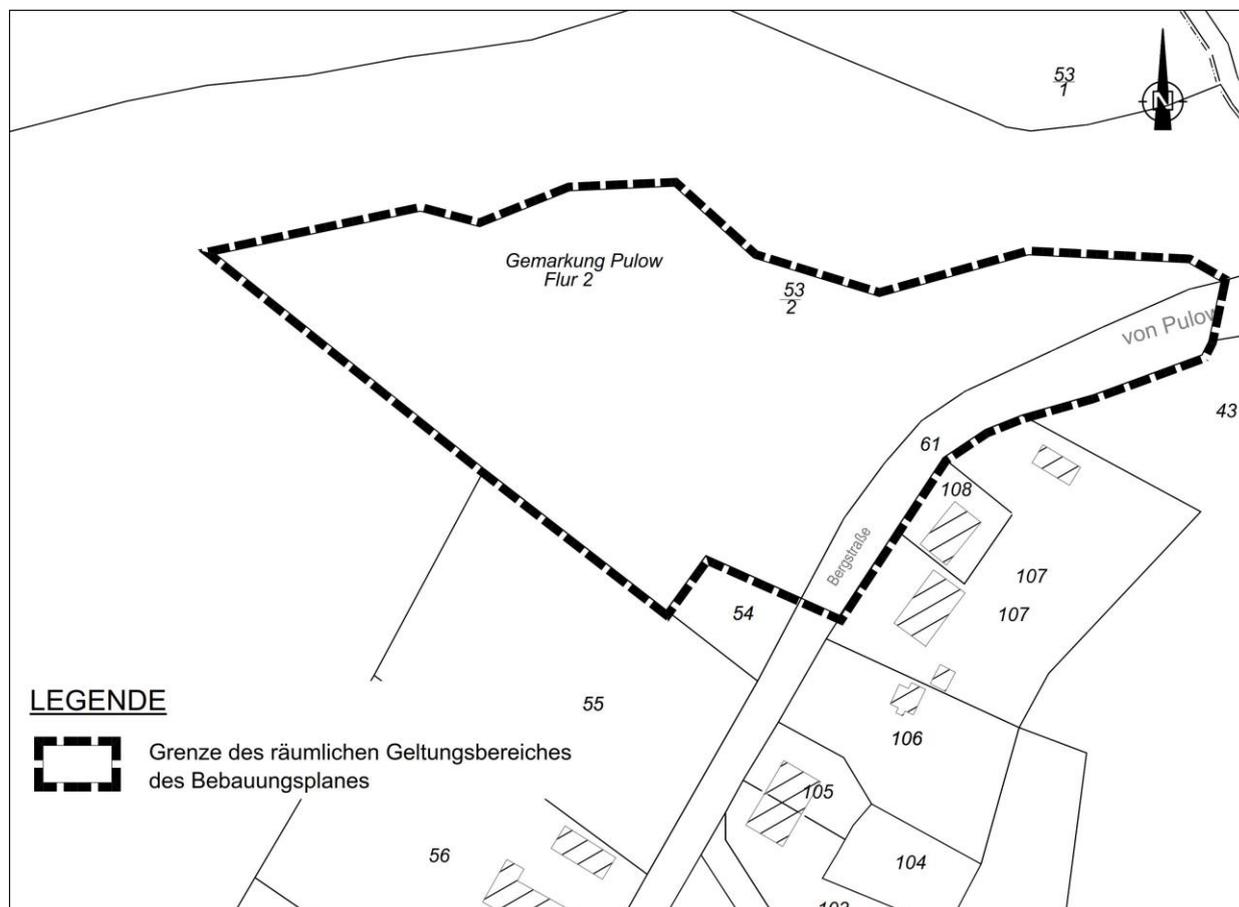
Südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich der Pulower See.

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.

Im Plangeltungsbereich befinden sich teilweise die Flurstücke 51 und 53/2 der Flur 2, Gemarkung Pulow.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von circa 10.600 m².

Flurstückübersicht im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Die Landschaft um Pulow war schon in slawischer Zeit (6. bis 12. Jahrhundert) besiedelt, wovon zahlreiche Bodenfunde sowie die Hügelgräber in Pulow und zwischen Klein Jasedow und Bauer zeugen. Im 12. und 13. Jahrhundert verdrängten zugewanderte deutsche Siedler die ansässigen Slawen.

Pulow ist siedlungsstrukturell als typisches nordostdeutsches Guttdorf ausgebildet. Diese bestanden ursprünglich nur aus einem Herrschaftshaus mit Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen Katen der unfreien Landarbeiter.

Bis 1843 gehörte Pulow wechselnden Eigentümern und wurde um 1870 als selbstständiges Gut ausgebaut. Das Gutshaus stammt aus der Zeit um 1870. Die angrenzenden Wirtschaftsgebäude werden heute als Wohngebäude genutzt.

Die ehemalige Gemeinde Pulow wurde am 7. Juni 2009 in die Stadt Lassin eingemeindet.

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

Verwaltet wird Lissan durch das Amt Am Peenestrom in Wolgast.

Der Ortsteil Pulow befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, Stand 2010) in einem Tourismusedwicklungsraum.

Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie anderen Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 17.08.2021 liegt vor.

Die Ziele des Bebauungsplanes werden raumordnerisch grundsätzlich mitgetragen.

4.2 Nutzung

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan wird extensiv gepflegt.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Nähe des Pulower Sees. Es besteht die Möglichkeit für Touristen und Einheimische, die einzigartige Natur und Landschaft eigenständig zu erleben.

Im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich ein Nutzgarten.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die Bergstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Ortsteil Pulow wird durch die Kreisstraße K 31 mit der Kreisstraße K 30 verbunden. Die Kreisstraße K 30 fungiert als Umgehungsstraße für die Stadt Lissan.

Die Bundesstraße 110 verläuft ca. 10 km südwestlich von Pulow und dient als Erschließungsstraße für die benachbarte Urlaubsinsel Usedom. Über die Bundesstraße 110 ist der Anschluss des Dorfes Pulow an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

■ Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

■ Regenwasserentsorgung

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

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch die geplante Neubebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

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 und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ergeben, wird in der Scopingunterlage vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ beabsichtigt der Vorhabenträger unter anderem zwei Wohngebäude zum Dauerwohnen und ein Ferienhaus zu errichten

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist ein Campingplatz mit 5 bis maximal 10 Stellplätzen vorgesehen.

Weiterhin sollen ein Sport- und Versammlungsraum sowie ein Verkaufsshop, der regionale landwirtschaftliche Erzeugnisse und Sportartikel anbietet, entstehen.

Das geplante Vorhaben fördert den sanften Tourismus in dem Ortsteil Pulow, aufgrund der zentralen Lage am Pulower See und der Nähe zu der umliegenden Natur.

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Anschluss an die vorhandene Bebauung in der Bergstraße und das Ortsbild wird somit abgerundet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Am Herrensteig/ an der Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan sollen diese Planungsziele baurechtlich vorbereitet werden.

5.2 Bebauungskonzept

• Bebauung

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan sind zwei Einzelhäuser für Dauerwohnen, ein Ferienhaus, ein Campingplatz, ein Sport- und Versammlungsraum sowie ein Verkaufsshop, beispielsweise für Sportartikel und landwirtschaftliche Erzeugnisse, vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird eine städtebauliche geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches im Ortsteil Pulow sichergestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird die Errichtung der geplanten Bebauung in kleinteiliger Bauart vorgenommen. Für die geplante Bebauung werden Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

In den Baufeldern 1 bis 5 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelgebäuden zulässig. Für die Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

In den ausgewiesenen Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Die Errichtung von Terrassen außerhalb des Baufeldes ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² gestattet.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der jeweils ausgewiesenen Baufelder errichtet werden.

In den Baufeldern 1 bis 5 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Die Einzelhäuser können maximal mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, dass jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht gestattet.

Den Baufeldern 1 bis 5 sind Nutzungsschablonen zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regeln. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt und durch die zulässige bebaubare Grundflächenzahl (GRZ) angegeben.

Die Grundflächenzahl wird für alle Baufelder mit 0,4 festgesetzt.

Durch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl wird einer weiteren Versiegelung von Grund und Boden entgegengewirkt. Die städtebaulich gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt.

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 erlaubt.

Aufgrund der festgeschriebenen Dachneigung ist zu beachten, dass beim Ausbau des Dachgeschosses in den ausgewiesenen Baufeldern kein zweites Vollgeschoss entstehen darf.

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 Höhenfestsetzungen eindeutig zu regeln, werden für die Baufelder die Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Die festgeschriebenen Trauf- und Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an der angrenzenden Bebauung orientieren und ein harmonisches Einfügen in den Ortsteil Pulow gewährleistet wird.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften anzuordnen.

Die Verkehrsfläche ist so herzurichten und freizuhalten, dass eine ständige Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Außenwände der baulichen Anlagen können mit Holz verkleidet werden oder auch verputzt werden.

Die Dächer der geplanten Gebäude in den Baufeldern 2 bis 5 können als flach geneigte Dächer oder auch als Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden. Das Dach des geplanten Gebäudes in dem Baufeld 1 kann mit einer Dachneigung von 22 bis 45° errichtet werden.

Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenfalls zulässig.

Auf den Dachflächen können Solar- und Photovoltaikanlagen angeordnet werden.

Die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikfreianlagen in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist nicht gestattet, um die natürliche Landschaftsstrukturen des Lüssaner Winkels zu erhalten.

Die Dächer der Nebenanlagen sind als Flachdächer auszubilden.

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

Die Einfriedung des räumlichen Geltungsbereiches ist bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, zulässig. Die Errichtung von Mauern oder geschlossenen Zäunen ist nicht gestattet.

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.

Bei den Werbeanlagen sind flächenhafte Leuchtmittel und blinkende Lichtwerbung unzulässig.

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

- **Fachbeiträge**

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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 der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung wurden bereits unter Punkt 4.3 der Begründung einige Angaben vorgenommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist über die Bergstraße an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

Die Versorgungsleitungen sind im Zuge der Neuerrichtung von baulichen Anlagen zu verlegen.

- **Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung**

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

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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über vollbiologische Kläranlagen.

● **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

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

● **Elektroversorgung**

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

● **Telekommunikation**

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

● **Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 96 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

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 (Grundschutz) zu sichern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben gebeten.

● **Müllentsorgung**

Standplätze für Müllgefäße sind auf den privaten Grundstücken vorzunehmen. 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

■ **Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Durch die geplante Neubebauung mit zwei Gebäuden für Dauerwohnen, einem Ferienhaus, einem Sport- und Versammlungsraum, einem Verkaufsshop sowie einem Campingplatz findet gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 11 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb bestimmter Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die natürliche Umwelt, die sich durch die die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ergeben, werden in der Scopingunterlage dargestellt und bewertet, siehe Teil 2 der Begründung.

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 geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

■ Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Vor der geplanten Bebauung des Plangebietes sind ein mögliches Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlicher relevanter Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Hierfür ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgestellt worden. Dieser ist in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan als Anlage 1 beigelegt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde grundlegend untersucht, ob bei der Realisierung der geplanten Neubebauung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beschränkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Gehölzrodungen (inkl. Brombeergebüsche) werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens des Laubfrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine ggf. notwendige Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erfolgt dagegen erst während der Aktivitätsphase der Amphibien, ab Mai. Die Gehölze werden umgehend abgefahren oder bei Eignung zur Erweiterung der Totholzhecke (CEF-Maßnahme) verwendet.
- Abseits der Baufelder werden vorhandene Gehölze in großen Teilen erhalten.
- Zur Vergrämung von Amphibien und Reptilien ist im Vorfeld eine Mahd der Baufelder, im Zeitraum November bis Ende Februar, erforderlich. Bis zum Baubeginn ist ein erneuter Aufwuchs (> 10 cm) durch regelmäßige Mahd zu vermeiden.
- Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, werden während der Bauphase mobile Schutzzäune um die Baufelder errichtet.
- Die Pflege der Freiflächen erfolgt kleintierfreundlich und mit angepasster Mähtechnik, d. h. mit einem Balkenmäher, kein Mulchen, Schnitttiefe max. 10 – 15 cm, kein regelmäßiges mähen unter Gebüsch und entlang von Hecken.

- Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen. Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
 - Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
 - Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
 - Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
 - unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
 - Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
 - zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
 - Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
 - Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten
- Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen.
 - Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Aussenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen)

- Am westlichen oder nördlichen Rand der Vorhabenfläche (Grenze zur Ackerfläche oder zum Waldrand) wird eine Totholzhecke aus einheimischen Gehölzen, mit den Mindestmaßen von (Länge 25 m, Breite/ Tiefe mind. 1,5 m, Höhe mind. 1,5 m), angelegt. Nach den Rodungsarbeiten kann die Totholzhecke mit eigenem Schnittgut aufgestockt oder erweitert werden. Die Totholzhecke wird durch das Pflanzen heimischer Sträucher oder Kletterpflanzen ergänzt. Abseits der Baufelder bleiben vorhandene Gehölze (insbesondere Brombeergebüsche) in großen Teilen erhalten

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

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme weiterer Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	10.600	100,00
Fläche im Sondergebiet Dauerwohnen- und Ferienhausgebiet (SO _{DW+FW})	6.385	60,24
Ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern		
Baufeld 1	600	5,66
Baufeld 2	337	3,18
Baufeld 3	300	2,83
Baufeld 4	196	1,85
Baufeld 5	196	1,85
Verbleibende Fläche im Sondergebiet Dauerwohnen- und Ferienhausgebiet (SO _{DW+FW})	4.756	44,87
Fläche im Sondergebiet Camping (SO _{CAMP})	1.760	16,60
Verkehrsflächen	1.218	11,49
Straßenverkehrsflächen	1.218	11,49
Grünfläche	1.237	11,67

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. 9 „Herrensteig / Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan** 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- 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 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 S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- 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 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- 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 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

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. 9 „Herrensteig / Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan 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 im Umweltbericht.

Die Stadtvertretung der Stadt Lissan hat in ihrer Sitzung am 18. Mai 2021 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig / Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan 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 von Baurecht für zwei Einzelhäuser für Dauerwohnen und ein Ferienhaus,
- Schaffung von Baurecht für einen Sport- bzw. Versammlungsraum,
- Schaffung von Baurecht für einen Verkaufsshop, beispielsweise für Sportartikel und landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie
- Abrundung der Rechtsgrundlagen für einen privaten Campingplatz mit circa 5 bis 10 Stellplätzen

1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Herrensteig / Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lissan

Ziel ist die Ausweisung eines Campingplatzes mit maximal 5 bis 10 Stellplätzen sowie die Schaffung von Baurecht für zwei Wohnhäuser, ein Ferienhaus, einen Sport- und Versammlungsraum sowie einen Verkaufsshop.

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Camping“ gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen- und Ferienhausgebiet“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung mit dem Ziel, Baurecht für einen Campingplatz, zwei Wohnhäuser, einen Sport- und Versammlungsraum, ein Ferienhaus und einen Verkaufsshop zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 51 (tlw.) und 53/2 (tlw.) der Flur 2, Gemarkung Pulow.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine Fläche von 10.600 m².

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 Lissan dem Makroklima Ostmecklenburgs zugeordnet. Das Klima wird durch die Ostseenähe geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Lissan bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für Lissan 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 Lissan 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.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern für den Raum Lissan 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 nicht versiegelte Freiflächen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Pulower See liegt ca. 80 m südöstlich des Plangebietes.

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

Das Plangebiet liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzonen IV.

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.

- **Pflanzen**

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

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

- 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
- 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)
- 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 13.3.4 nicht-oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 13.8.3 Nutzgarten (Kräutergarten) (PGN)
- 14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
- 14.7.5 Straße (OVL)

- **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 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:

- 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
- 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)
- 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 13.3.4 nicht-oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 13.8.3 Nutzgarten (Kräutergarten) (PGN)
- 14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
- 14.7.5 Straße (OVL)

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

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 Pinnower Forst -Libnower Wald. Das Landschaftsbildpotenzial wird als 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

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

Im Norden und Osten wird der Plangeltungsbereich durch Wald, im Südosten durch die Bergstraße und den Pulower See, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen ebenfalls durch Wald und landwirtschaftliche Flächen 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 Denkmal-schutzbehörde 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 südlichen Teil des Plangebietes entlang der Bergstraße befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt in einer Entfernung von ca. 80 m der Pulower See, ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop an.

OVP 09493 See, Gehölz Erle, Esche, Weide

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

Baubedingte Projektwirkungen
- 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
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichtemissionen
Anlagebedingte Projektwirkungen
- 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 Biototypen, Umwandlung von Biototypen 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 Natur-schutzbehörde 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 schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

2.7.1 Schutzgut Klima/Luft

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

2.7.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 zu begrenzen.

2.7.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 zu begrenzen.

2.7.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 zu beurteilen.

2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- **Schutzgut 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.

- **Schutzgut Fauna**

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

Für die Betrachtungen zum Schutzgut Fauna ist eine Überprüfung der Brut- und Rastvögel sowie Säugetiere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), erarbeitet vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg (Stand 06.01.2022), wurden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben untersucht.

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:

- Bergstraße

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.