

**Satzung
des Bebauungsplanes Nr. 6
Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“
der Stadt Lassan**

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Stadt Lassan
über Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Stand: 26.08.2020

Inhaltsverzeichnis zur zusammenfassenden Erklärung

Thema	Seite
1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3 - 6
2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6 - 9
3 Wahl der Planungslösung	9 - 12

Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen, den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zur Wahl der Planungslösung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Pulower Landwerkstätten sind eine Gemeinschaft aus ökologisch wirtschaftenden beziehungsweise produzierenden Kleinbetrieben und Werkstätten.

Insgesamt wollen alle Werkstätten in ihrer Arbeitsweise, der Energieversorgung sowie beim Bau den ökologischen Gedanken innovativ umsetzen.

Dabei werden die Systeme und Kreisläufe der Natur respektiert und die Gesundheit von Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren sowie das Gleichgewicht zwischen ihnen erhalten und gefördert.

Unter Berücksichtigung des ökologischen Grundgedankens werden in den Kleinbetrieben und Werkstätten qualitativ hochwertige Produkte und Erzeugnisse gewonnen und hergestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan soll ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen sowie Baurecht für die Nutzung und Betreibung durch ökologisch wirtschaftende Kleinbetriebe und Handwerksstätten auf den bereits erschlossenen Flächen der ehemaligen Schweinemastanlage in Pulow geschaffen werden. Eine Ansiedlung von Künstlern soll ermöglicht werden.

Ziel der Pulower Landwerkstätten ist es, den Absatz ihrer Produkte auf dem regionalen und auf dem überregionalen Absatzmarkt weiter zu festigen und zu etablieren.

Weiterhin wird mit der Tätigkeit von Künstlern, von den kleinen Betrieben und Werkstätten der Ausbau des sanften Tourismus im Lassaner Winkel gefördert. Im Vordergrund stehen hier die Naturnähe und die Stärkung der regionalen Wertschöpfung.

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Pulower Landwerkstätten gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung mit dem Ziel, Baurecht für die Gemeinschaft Pulower Landwerkstätten zu schaffen.

Für die in den ehemaligen Stallgebäuden der Schweinemastanlage angesiedelten Kleinbetriebe und Werkstätten sollen die Rechtsgrundlagen für die vorhandenen sowie geplanten Nutzungen im Außenbereich geschaffen werden.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Eine Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter sind erfolgt.

Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde vorgenommen.

Die notwendigen naturschutzfachlichen Untersuchungen sowie eine Umweltprüfung wurden durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

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 Plangeltungsbereich und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft, deren Schutzbestimmungen zu beachten sind.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokal-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten.

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

Gemäß § 1a 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 § 1a 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 Flächen, die derzeit schon gewerblich genutzt werden bzw. die bereits anthropogen überformt sind.

Die Fläche des Untersuchungsraumes wird derzeit gewerblich genutzt. Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen durch die bereits vorhandenen Erschließungsmaßnahmen vor (Bodenverdichtungen durch vorhandene Zufahrtswege und bisherige Flächennutzung, Gebäude). Weitere Vorbelastungen resultieren ggf. aus der Störung des natürlichen Bodengefüges durch Gründungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Nutzung auf Teilflächen.

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

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

Das Beeinträchtigungsrisiko aus betriebsbedingten Schadstoffemissionen aus dem Verkehr wird für das Grundwasser als sehr gering angesehen bzw. ist nicht zu erwarten. Die Versiegelungen von Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten ist zu bevorzugen, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Pulower See grenzt östlich an das Plangebiet an.

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IV.

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 kann festgestellt werden, dass die Biotope des Gebietes deutlich anthropogen überformt bzw. beeinflusst sind. Vorbelastungen ergeben sich aus permanent wirkenden Störfaktoren wie die unmittelbar angrenzende Bebauung, die bestehende, gewerbliche Nutzung im Plangebiet sowie die angrenzende Straße Am Sonnenacker.

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

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im September 2016 durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

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

In den Festsetzungen durch Text (Teil B) wurden Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna festgeschrieben.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird als gutachterliches Fazit festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz begegnet werden kann.

Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

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

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 Umsetzung des Bebauungsplanes führt nicht zum Verlust landschaftsbildwirksamer Strukturen bzw. von Teilen der Landschaftsbildräume. Die umgebenden Offenlandbereiche (Acker, See) bestimmen weiterhin die Eigenart des Raumes mit. Durch die Ausweisung von Bauflächen und Verkehrsflächen kommt es nur zu geringfügigen Strukturänderungen, da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird und erschlossen ist.

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

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

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

Eine umfassende Untersuchung und Bewertung auf der den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einwirkenden Belange und die Hinweise und Anmerkungen in den abgegebenen Stellungnahmen haben zu einer intensiven Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan geführt.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Aufgrund der Änderung von Planinhalten erfolgten insgesamt noch zwei Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3 BauGB jeweils als Betroffenenbeteiligung.

2.1 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Planrelevante Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurden nicht hervorgebracht.

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein.

Zwei Nachbargemeinden gaben ihre Stellungnahme ab. Hinweise, Bedenken oder Anregungen wurden nicht geäußert.

• Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Hinweise und Anregungen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden berücksichtigt. Die Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden entsprechend den vorgenommenen Abwägungen in die Planunterlagen eingearbeitet.

Aus den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen die nachfolgenden planrelevanten Angaben, Ergänzungen und Hinweise in die Begründung und/oder in die Planzeichnung aufgenommen.

- Belange der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern mit Hinweisen zum Waldabstand,
- Belange des Landesamtes für innere Verwaltung M-V mit Hinweisen zur Berücksichtigung von Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte,
- Belange der E.DIS AG mit Hinweisen zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes,
- Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V mit Hinweisen zur Objektplanung,
- Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen,
- Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern mit Hinweisen zu möglichen Munitionsfunden und allgemeinen Pflichten des Bauherrn,
- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Hinweisen zur Flurneueordnung,
- Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern mit Hinweisen zur Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose aufgrund der schützenswerten angrenzenden Wohnbebauung,
- Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung,
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Hinweisen der einzelnen Fachbehörden:
 - Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zu Verkehrsraumeinschränkungen,
 - Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung und gewerblichen Bereich
 - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz mit Hinweisen wirksamen Teilflächennutzungsplanes für das ehemalige Gebiet der Gemeinde Pulow, mit Hinweisen zur Präzisierung von Festsetzungen im Text (Teil B), mit Hinweisen zu Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A)
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft mit den Hinweisen zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers, zum Baufeld 2, zu den vorhandenen und geplanten vollbiologischen Kleinkläranlagen sowie zum Umgang mit Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser,
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege mit Hinweisen zum gesetzlichen Gehölzschutz, zum Nachweis der Flächenverfügbarkeit für die Kompensationsmaßnahme, zur Sicherung der Grunddienstbarkeit, zur Vereinbarung zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde sowie zur Sicherung einer zeitlichen Bindung zur Umsetzung der Maßnahmen,
- Freiwillige Feuerwehr Lüssan mit Hinweisen zur Löschwasserversorgung.

2.2 Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der durchgeführten ersten eingeschränkten Beteiligung nach § 4 a Absatz 3 BauGB gingen acht Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Von den Nachbargemeinden ging eine Stellungnahme ohne Anregungen oder Bedenken ein.

Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

• Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Hinweise und Anregungen aus der Betroffenenbeteiligung wurden berücksichtigt und in die Planunterlagen entsprechend der vorgenommenen Abwägung eingearbeitet.

Aus den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Absatz 3 BauGB wurden im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Angaben, Ergänzungen und Hinweise in die Begründung und/oder in die Planzeichnung aufgenommen.

- Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung,
- Belange der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern mit Hinweisen zum Waldabstand,
- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden mit Hinweisen und Einsprüchen zur Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers in den Pulower See,
- Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Hinweisen der einzelnen Fachbehörden
 - Sachbereich Bauleitplanung mit dem Hinweis zum wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Pulow und mit redaktionellen Hinweisen zur Planzeichnung und den Festsetzungen durch Text (Teil B),
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft mit dem Hinweisen zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers, zu den vorhandenen und geplanten vollbiologischen Kleinkläranlagen sowie zum Umgang mit Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser,
 - Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zu Verkehrsraumeinschränkungen, zu Maßnahmen bei Veränderungen der Verkehrsführung, zur Planung verkehrsberuhigter Bereiche, zur Vermeidung von Sichtbehinderungen, zur Einreichung von entsprechenden Unterlagen vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken,
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege mit Hinweisen zum gesetzlichen Gehölzschutz, zu ergänzenden Festsetzungen und dem Hinweis zum Vorlegen der Abbuchungsprotokolle für die Ökokonten,
 - Belange des Gesundheitsamtes mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung und zum Schutzgut Mensch und Gesundheit.
- Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ mit Hinweisen zur Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers in den Pulower See.

2.3 Nochmalige Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Auf Grund der nochmaligen Änderung von Planinhalten wurde eine zweite eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Absatz 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen dieser Betroffenenbeteiligung gingen drei Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Es wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

Von der Öffentlichkeit und den Nachbargemeinden wurde keine Stellungnahme abgegeben.

3 Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Stadt Lassan hat in ihrer Sitzung am 28. Juli 2015 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurde vom Amt Am Peenestrom in Wolgast durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhandenen sowie geplanten Nutzungen geschaffen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Bedenken bezüglich des verursachten Gewerbelärms durch Geräusche auf die vorhandene, schützenswerte Wohnbebauung hervorgebracht.

Im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf der Grundlage der TA Lärm durch das Planungsbüro „Umweltplan GmbH Stralsund“ wurde die Erheblichkeit der Lärmimmissionen bewertet. Die Ergebnisse wurden in einer schalltechnischen Untersuchung im November 2017 zusammengefasst.

Für die Einschätzung wurden alle infrage kommenden relevanten Lärmquellen Worst-Case-Annahmen getroffen, die nach derzeitigem Kenntnisstand jetzt und zukünftig auch nicht annähernd erreicht werden.

Im vorliegenden Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Immissionsbeiträge an den Immissionsstandorten in der Nachbarschaft die Richtwerte sicher unterschreiten und Überschreitungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

Eine Berücksichtigung der Vorbelastung war nicht erforderlich, weil keine vorhanden sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen ausgehend von gewerblicher Tätigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind somit nicht zu erwarten.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Planaufstellung umfassend berücksichtigt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden eine Umweltprüfung vorgenommen und die Umweltaspekte für das Plangebiet ermittelt, beschrieben und bewertet.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt dies vorwiegend durch Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung von Baufeldern für die geplante Bebauung.

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.

Für die vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 ist anteilig für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung der **Baufelder 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 sowie für die Ausweisung der Verkehrsflächen** die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente von insgesamt 8.435 KFÄ zur Ökokontierung VG 027 „Anlage von Mager- und Streuobstwiesen bei Wangelkow“ auszuführen.

Die geplante Ökokontomaßnahme liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald östlich der Ortslage Wangelkow.

Die Flächen der Ökokontomaßnahme befinden sich in der Gemarkung Wangelkow, Flur 1, Flurstücke 22/1, 30/1, 31/4 und 73/5.

Naturräumlich gesehen wird die Fläche der Großlandschaft der Vorpommerschen Lehmplatten und der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zugeordnet.

Die Ökokontomaßnahme umfasst 3 Teilmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 73.570 m² und einem Aufwertungspotenzial von insgesamt 267.939 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Die Teilgebiete gliedern sich folgendermaßen auf:

	Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationsflächenäquivalent in m ²
Maßnahmenfläche 1	M 1 Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen	49.539,69	198.159
Maßnahmenfläche 2	M 2 Anlage eines Feldgehölzes	4.616,78	11.542
Maßnahmenfläche 3	M 3 Anlage einer Streuobstwiese	19.412,90	58.238

Umgesetzt wurde bislang die Teilmaßnahme M1 „Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen“ Maßnahmenfläche 1 auf einer Fläche von 49.539 m² mit einem Wert von 198.159 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch eine extensive Grünlandbewirtschaftung großflächig Magerrasenbiotope zu entwickeln. Dazu werden die Flächen aus der Ackernutzung genommen und als einschürige Mähwiesen bewirtschaftet oder alternativ mit Schafen beweidet.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie des Lebensraumes von Gebüschbrütern sind weiterhin die Anlage von Feldhecken und eines Feldgehölzes zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Die Magerrasenbiotope werden zusätzlich durch Lesesteinhaufen als Habitate für Reptilien ergänzt.

Weiterhin ist die Anlage einer Streuobstwiese als Landschaftselement historischer Nutzungsformen vorgesehen, die insbesondere dem Erhalt alter bzw. selten gewordener Obstsorten dient.

Durch die Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen soll sich ein vielfältiger, reich strukturierter Lebensraum für typische Tierarten bzw. Tierartengruppen der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte herausbilden.

Die Kompensation der hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung des **Baufeldes 3** werden durch Einzahlung in das Ökokonto „Naturwald Busdorf“ geleistet.

Das Ökokonto und gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Naturwald Busdorf“ liegt ungefähr 5 km südlich von Greifswald im Naturraum „Vorpommersches Flachland“.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 147 m² KFÄ. Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 179,13 ha.

Geomorphologisch handelt es sich bei diesem Gebiet um eine vermoorte flache Senke in der Grundmoräne. Auf den hydromorphen Böden ist der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald die dominante Vegetationsform. An den sehr feuchten Bereichen ist wiederum der Sumpfsiegen-Eschen-Erlenbruchwald stark verbreitet.

In dem Ökokonto „Naturwald Busdorf“ wird die natürliche, eigendynamische Entwicklung des Waldökosystems der überwiegenden Erlen-Eschen Bruchwälder mit einem ungestörten Ablauf der natürlichen Prozesse ohne wirtschaftsbestimmte Nutzung (Naturwaldentwicklung – Prozessschutz) gesichert.

Dabei steht die unbeeinflusste Entwicklung der Lebensbedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften natürlicher Wälder ohne aktive menschliche Steuerung, möglichst als räumlich-zeitlich wechselndes Mosaik, im Vordergrund. Es ist auf der gesamten Fläche von ca. 173 ha die Entwicklung von Wirtschaftswald zu Naturwald („Urwald“) durch einen dauerhaften, flächigen Nutzungsverzicht und Belassen von Tot- und Altholz gesichert worden.

Im Bereich der nicht standortgerechten Nadelholzbestände kommt es zur Umwandlung in die auf dem jeweiligen Standort natürlich vorkommenden Waldgesellschaften durch größtenteils freie Sukzession.

Durch die Einzahlungen auf die zwei Ökokonten können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan vollständig kompensiert werden.

Für die zu fällenden Bäume besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass für den Kompensationspflichtigen eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1 : 1. Für den darüber hinaus gehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob zusätzliche Anpflanzungen vorgenommen oder Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Die Ausgleichspflanzungen sollen nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück vorgenommen werden. Gemäß Baumschutzkompensationserlass ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen alter Kultursorten möglich.

Als Ersatzpflanzung für die erforderlichen Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Pflanzung von 5 Stück Obstbäumen vorgesehen.


Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden.

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

Mit der Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 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.

Lissan, 09.10.2020



Der Bürgermeister

