

**- ENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 6 „SONDERGEBIET PULOWER LANDWERKSTÄTTEN –  
AM SONNENACKER“ DER STADT LASSAN**

---

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

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

Fanny Utes  
(B. Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Entwurf –**

#### **Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
  - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Bauungskonzept
  - 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

Anlage 1 Übersicht über die Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6

Anlage 2 Übersichtsplan Telekommunikationslinien Deutsche Telekom Technik GmbH

Anlage 3 Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen

Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung

### **TEIL 2 – Umweltbericht**

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ 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 Biotoptypenplan

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von September 2016

## **TEIL 1 – Entwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V, S. 106)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

### **2 Anlass der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

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

Die Stallgebäude der ehemaligen Schweinemastanlage südlich der Ortslage gehören dagegen nicht mehr zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pulow. Das Plangebiet liegt im Außenbereich.

Hier haben sich in den vergangenen Jahren die Pulower Landwerkstätten angesiedelt. 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 Lissan 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 Lissaner Winkel gefördert. Im Vordergrund stehen hier die Naturnähe und die Stärkung der regionalen Wertschöpfung.

Für eine eindeutige Zuordnung der Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan wurden die vorhandenen Nutzungen in einem Übersichtsplan dargestellt (s. Anlage 1 der Begründung).

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.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die bestehenden sowie vorgesehenen Nutzungen,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Gebäudeerweiterungen und Neubebauungen,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen einschließlich dazugehörigen Nebenanlagen sowie
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Außenbereiches.

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.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (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.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Lissan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 zum überwiegenden Teil als Sonderbaufläche „Pulower Landwerkstätten“ ausgewiesen. Die südlich gelegene kleine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches handelt es sich um eine ehemalige Stallanlage.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lissan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Stadt Lissan oder der Änderung des Teilflächennutzungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Pulow ist der Flächennutzungsplan den, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 verbundenen Planungsabsichten, anzupassen.

Um Baurecht für die vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie für die vorgesehenen Einzelhäuser und Gebäudeerweiterungen im Außenbereich zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 6 erforderlich.

### **2.3 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen**

Nach der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 (Stand 31.07.2017) wurden Änderungen an der Planung vorgenommen.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Beteiligung über die vorgenommene Änderung zu informieren.

Die Änderungen in den Planunterlagen werden nachstehend kurz erläutert:

#### Änderungen Baufeld 1

Das Baufeld 1 wird verkleinert. Die in der Nutzungsschablone ausgewiesene zu befestigende Grundfläche (GR) wird entsprechend angepasst.

Aufgrund der Baufeldreduzierung entfällt eine der im Entwurf vom 31.07.2018 festgesetzten Planstraßen B zur Erschließung des Baufeldes. Die zweite Stichstraße (Planstraße B) wird neu direkt an der Straße „Am Sonnenacker“ ausgewiesen.

Die „Lassaner Winkel Wohnungsgenossenschaft eG“ beabsichtigt, sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 anzusiedeln. Im Baufeld 1 sind hierfür Büroräume vorgesehen. Der Nutzungskatalog des Baufeldes 1 wird entsprechend ergänzt.

Die Kläranlage für das Baufeld 1 wird östlich des Baufeldes bei den vorhandenen Klärteichen festgesetzt.

#### Änderungen Baufeld 2

Der zulässige Nutzungskatalog wird ergänzend geregelt. Weiterhin ist im Baufeld 2 die Ansiedlung von kleinen Betrieben (z.B. Kupferschmied, Steinmetz, Tischler und Entwickler) und Praxen (z. B. für alternative Medizin und Massagen) gestattet. Die geplanten Mitarbeiterwohnungen sind folglich für die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter der ansässigen Betriebe im Baufeld 2 zulässig.

Das Baufeld 2 wird in westliche Richtung erweitert. Die ausgewiesene zu befestigende Grundfläche mit 2.280 m<sup>2</sup> wird beibehalten.

Die südwestlich des Baufeldes 2 festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kläranlage entfällt ersatzlos. Die geplante Kläranlage für das Baufeld 2 kann auch innerhalb des Baufeldes errichtet werden.

#### Allgemeine Änderungen

Für den südlichen Teil der Erschließungsstraße „Am Sonnenacker“ wurde eine Teileinziehung gemäß § 9 Absatz 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 35 Absatz 2 Landesverwaltungsverfahrensgesetz durchgeführt. Folglich befindet sich der südliche Teil der Straße nicht mehr im Eigentum der Gemeinde.

Die Planzeichnung (Teil A) wird entsprechend angepasst. Die Straße „Am Sonnenacker“ wird im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches als private Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

Im südöstlichen Plangeltungsbereich wird eine Sedimentationsanlage zum Sammeln und zum Reinigen des Regenwassers ausgewiesen.

### 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 Lüssan. Das Dorf ist Teil des Hinterlandes der Insel Usedom und befindet sich im Lüssaner Winkel.

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

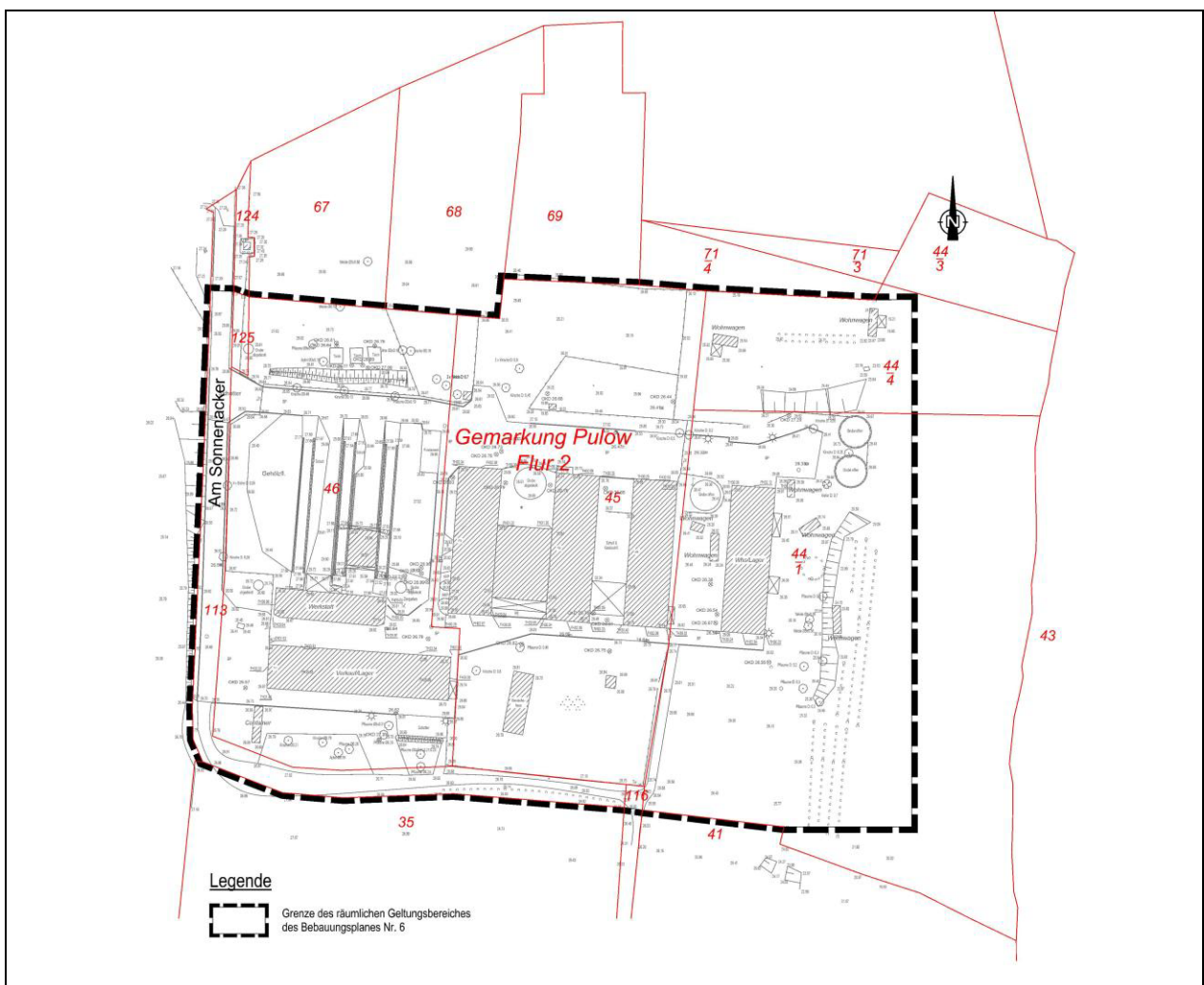
Östlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 grenzt unmittelbar der Pulower See an.

Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch die vorhandene Wohnbebauung in der Feldstraße gebildet. Westlich und südlich wird das Plangebiet durch Ackerflächen begrenzt.

Im Plangeltungsbereich befinden sich die Flurstücke 45, 46, 125 und teilweise die Flurstücke 44/1, 44/4, 113 und 116 der Flur 2, Gemarkung Pulow.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von circa 30.820 m<sup>2</sup>.

#### Flurstückübersicht im Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6



## **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.

Am Südrand des Dorfes entstand um 1959 ein neuer Schweinestall. Im Jahre 1968 wurde der Schweinestall zu einer großen Schweinemastanlage ausgebaut. Im Jahre 1990 wurde die Nutzung als Tierproduktionsanlage auf dem Gelände aufgegeben.

In den leer stehenden Hallen siedelten sich im Laufe der Zeit verschiedene ökologisch wirtschaftende bzw. produzierende Kleinbetriebe und Handwerkstätten an. Es fand eine Umnutzung und Wiederbelebung des Bereiches statt. Einem Verfall der landwirtschaftlichen Anlage wurde entgegengewirkt.

Die ehemalige Gemeinde Pulow wurde am 7. Juni 2009 in die Stadt Lissan 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 Ort 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.

Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegen vom 24. September 2015 und vom 02. Januar 2017 vor.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24. September 2015 wurde eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 6 mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt. Gemäß der Stellungnahme vom 02. Januar 2017 stimmt die Planung auch weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.



## **4.2 Nutzung**

In den ehemaligen Stallanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwirtschaften – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan sind seit 1998 unterschiedliche Kleinbetriebe und Handwerksstätten entstanden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich vier Hallen. In drei der ehemaligen Stallgebäude hat sich die Kräutermanufaktur „Kräutergarten Pommerland eG“ angesiedelt. Die Manufaktur baut auf umliegenden Feldern selbst ihre Kräuter und Heilpflanzen an, aus denen in weiteren Verarbeitungsschritten veredelte Teesorten produziert werden. Diese Kräutertees werden unter anderem über den Naturkostfachhandel an Hotels, Restaurants und Cafés verkauft.

Die östliche der vier Hallen im zentralen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches wird derzeit überwiegend als Lagerhalle genutzt. Im südlichen Bereich des Gebäudes wurde ein Teil als Wohnung ausgebaut. Eine Werkstatt für Hausmeisterarbeiten ist ebenfalls vorhanden.

In der vorhandenen Bebauung im Südwesten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 sind zwei Klangwerkstätten ansässig.

Im östlichen Teilbereich des Gebäudes befindet sich die „Sona Sounds GmbH & Co. KG“. Die Sona Sounds GmbH & Co. KG stellt in ihrer Instrumentenwerkstatt mit integrierter Schlosserei Gongs und die dazugehörigen Ständer für klangtherapeutische Anwendungen her. Ein Repräsentationsraum und ein Stimmbereich vervollständigen diesen Nutzungsbereich.

Im westlichen Teilbereich der Halle hat sich die Klangwerkstatt „feltone products“ mit Tischlerei und Versandhandel etabliert. Dort befinden sich ein Büro mit kleinem Ausstellungsraum sowie Lagerflächen.

Die Musikinstrumente, aber auch Klangmöbel für Musiktherapie, Pädagogik und Wellness, werden in der im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlage vom Handwerksbetrieb feltone products produziert.

Die Klangmöbel werden heutzutage in vielen medizinischen, pädagogischen und sozialen Bereichen eingesetzt.

In der Werkstatt des Handwerksbetriebes feltone products werden unter anderem auch Instrumente für intuitives Spielen hergestellt.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

### **■ Verkehrserschließung**

Der Plangebietsbereich ist durch die Straße Am Sonnenacker 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 und Schmutzwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung für die im Bebauungsplangebiet bereits ansässige Kräutergarten Pommerland eG erfolgt über eine Hausanschlussleitung PE 40. Die weiteren vorhandenen Nutzungen sind derzeit nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist nicht gegeben. Die Schmutzwasserentsorgung wird über die vorhandene Pflanzenkläranlage im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan vorgenommen.

In den Klärteichen wird das anfallende Abwasser mit ausgewählten Sumpfpflanzen gereinigt.

### ■ **Regenwasserentsorgung**

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

### ■ **Löschwasserversorgung**

Im Rahmen des Umbaus der Stallgebäude auf dem Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage in Pulow wurde von der Firma Gebäude- und Bauleitplanung in Anklam ein Brandschutzkonzept erarbeitet. Dieses Brandschutzkonzept kann bei der Kräutergarten Pommerland eG eingesehen werden.

Im Zusammenhang mit dem Brandschutzkonzept sind zwei ehemalige Güllebehälter als Löschwasserzisternen hergerichtet und befüllt worden.

Die Zisternen befinden sich auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt über die vorhandenen Zisternen.

### ■ **Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die vorhandenen Anlagen vorgenommen.

### ■ **Telekommunikation**

Es befinden sich Telekommunikationslinien im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6.

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

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen und die geplanten Erweiterungen der Bestandsgebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ 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 vorgesehenen Gebäudeerweiterungen und die geplante Neubebauung auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten in der südlichen Ortrandlage von Pulow 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 im Umweltbericht vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Gemäß dem Erläuterungsbericht des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Lissan für die Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Pulow ist unter dem Punkt 6.2.2 Sonderbaufläche „Pulower Landwerkstätten“ beschrieben, dass „auf der Basis eines orts- und landschaftsbildverträglichen, ökologischen und ökonomischen tragfähigen Nutzungskonzeptes (...) hier modellhaft Verarbeitungs- und Veredelungsbetriebe für die in der Gemeinde erzeugten landwirtschaftlichen Produkte angesiedelt werden (sollen)“.

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pulower Landwerkstätten werden die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Errichtung und Nutzung der Gebäude und baulichen Anlagen zur Herstellung und zum Verkauf von ökologisch hergestellten Produkten und Erzeugnissen der Pulower Landwerkstätten geschaffen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen werden gefestigt und können bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

Die vorgesehenen Gebäudeerweiterungen sowie die geplanten Neubebauungen dienen dem Ausbau von Produktionsanlagen der Gemeinschaft der Pulower Landwerkstätten, der Erhöhung der vorhandenen Kapazitäten und der Steigerung der Angebotsvielfalt ökologisch hergestellter Erzeugnisse.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll auch die Ansiedlung von künstlerischen Tätigkeiten (z. B. Ateliers für Bildhauerei, Druck und Malerei) unterstützt und planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Attraktivität des ländlichen Raumes für Besucher und Interessenten für naturnahe, ökologisch hergestellte Erzeugnisse und regionale Produkte wird gefördert.

In kleinen Verkaufseinrichtungen sollen die gewonnenen Produkte und Erzeugnisse präsentiert und zum Verkauf angeboten werden.

Die geplanten gastronomischen Einrichtungen auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten runden das Angebotsspektrum ab und laden die Besucher zukünftig zum Verweilen ein.

## **5.2 Bebauungskonzept**

Die Gemeinschaft der Pulower Landwerkstätten ist bestrebt, die vorhandenen Flächenkapazitäten auf dem Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage zu nutzen, um ihre ökologisch wirtschaftenden bzw. produzierenden Kleinbetriebe und Handwerkstätten auszubauen und bauliche Erweiterungen für Entwicklungsmöglichkeiten vorzubereiten.

Gleichzeitig sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Bestand und die vorhandenen Nutzungen gesichert sowie zusätzliche Flächen für weitere ökologische Produktionen und künstlerische Tätigkeiten planungsrechtlich vorbereitet werden.

### **• Produktions- und Verarbeitungsbetrieb (Baufeld 1)**

Im Nordwesten des Plangebietes wird das Baufeld 1 ausgewiesen. Auf der Fläche soll Bau-recht für Handwerksbetriebe oder für einen Produktions- und Verarbeitungsbetrieb von regionalen landwirtschaftlichen Produkten und Erzeugnissen geschaffen werden.

Weiterhin werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der „Lassaner Winkel Wohnungsgenossenschaft eG“ vorbereitet.

Das aufgezogene Baufenster ermöglicht einerseits die Errichtung eines Hauptgebäudes mit integrierten Produktionsräumen, Lagerflächen und einem Hofladen mit Imbiss. Weiterhin kann ein Teil des Hauptgebäudes zu einer Wohnung für den Betriebsinhaber ausgebaut werden. Andererseits besteht die Möglichkeit, unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) die gewerblichen Nutzungen und die Werkswohnung in zwei separaten Baukörpern zu realisieren.

Das Baufeld selbst wurde größer aufgezogen, als die in der Nutzungsschablone ausgewiesene maximal bebaubare Grundfläche (GR) festschreibt. Die Summe der insgesamt im Bau-feld 1 überbauten bzw. baulich genutzten Flächen darf das festgesetzte zulässige Maß der überbaubaren Grundfläche mit 420 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zur zu befestigenden Grundfläche zählen alle Haupt- und Nebengebäude sowie die hinzuzurechnenden Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und weitere versiegelte Flächen innerhalb des Bau-feldes.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird die Traufhöhe ( $T_H$ ) als maximale Höhe, bezogen auf die das Grundstück erschließende private Verkehrsfläche, mittig zum Gebäude gemessen festgeschrieben. Damit ergibt sich eine absolute Höhe von maximal 6,00 m bis zur Traufe für die vorgesehenen Baukörper. Eine harmonische Einordnung in den vorhandenen Bestand wird ermöglicht.

Durch die festgesetzte offene Bauweise im Bau-feld 1 wird die vorhandene Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan in aufgelockerter Bauart vorgesehen.

### **• feltone products und Sona Sounds GmbH & Co. KG (Baufelder 2 und 3)**

In der vorhandenen Halle im Bau-feld 3 sind die Handwerksbetriebe Sona Sounds GmbH & Co. KG und feltone products ansässig.

Das Bau-feld 3 wird mittels Baugrenzen größer als der vorhandene Baukörper aufge-zogen, so dass hier Gebäudeerweiterungen vorgenommen werden können. Gleichzeitig wird der vorhandene Bestand baurechtlich gesichert.

Bei den geplanten Erweiterungen ist darauf zu achten, dass eine Überschreitung der festgesetzten zu befestigenden Grundfläche von insgesamt 1.240 m<sup>2</sup> nicht zulässig ist.

Der vorhandene Mittelteil des Gebäudes wurde mit zwei Vollgeschossen errichtet. Die angrenzenden Gebäudeteile östlich und westlich sind derzeit eingeschossig ausgebildet. Perspektivisch soll eine Aufstockung auf zwei Vollgeschosse vorgenommen werden.

Um diese Aufstockung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird in der Nutzungsschablone des Baufeldes 3 die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen (II) festgeschrieben.

Im Rahmen der objektkonkreten Planung (Aufstockung des Gebäudes) ist im Vorfeld eine statische Prüfung durchzuführen, um die Tragfähigkeit des vorhandenen Baukörpers zu ermitteln und die Möglichkeit einer Gebäudeaufstockung zu untersuchen.

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, werden für das Baufeld 3 auch die Traufhöhe mit 8,00 m und die Firsthöhe mit 10 m festgesetzt.

Die festgeschriebene Trauf- und Firsthöhe orientieren sich am bestehenden Gebäudekomplex.

Bei einer Neubebauung innerhalb des Baufeldes 3 ist darauf zu achten, dass die Bebauung gemäß den getroffenen Festsetzungen in der Nutzungsschablone in einer geschlossenen Bauweise (g) zu errichten ist.

In der geschlossenen Bauweise werden die Baukörper ohne seitlichen Grenzabstand errichtet (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Die zeichnerische Festsetzung betrifft alle Geschosse und bezieht sich grundsätzlich auf die gesamte östliche und westliche Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Fläche.

Weiterhin müssen die Gebäude bei der geschlossenen Bauweise eine Gesamtlänge von mindestens 50,00 m aufweisen.

Die geschlossene Bauweise eignet sich vor allem in Sondergebieten mit gewerblichen Tätigkeiten, in denen in der Regel aus funktionellen Gründen horizontal ausgerichtete Gebäude errichtet werden.

Im Baufeld 2 befindet sich derzeit eine Halle, in der die Klangmöbel und Musikinstrumente für den Handwerksbetrieb feltone products hergestellt werden.

Perspektivisch ist eine weitere Bebauung des Baufeldes 2 durch den Eigentümer der Klangwerkstatt vorgesehen.

Für die geplanten baulichen Anlagen im Baufeld 2 sind im Vorfeld die Fahrsilos zurückzubauen. Um diesen Schritt bauplanungsrechtlich vorzubereiten, werden die Fahrsilos als abzubrechende bauliche Anlagen in der Planzeichnung (Teil A) des Entwurfes der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 gekennzeichnet.

Auf den entstehenden freien unbebauten Flächen sollen die Rechtsgrundlagen für eine Bebauung mit weiteren Produktions- und Lagerhallen sowie Büroräumen geschaffen werden.

Die geplanten Hallen dienen einerseits der Entwicklung des Betriebes feltone products und andererseits der Erweiterung des Produktsortiments. Gleichzeitig erfolgt ein Ausbau der Kapazitäten.

Der Inhaber der Klangwerkstatt feltone products ist bestrebt, interessierten Menschen den Umgang mit dem natürlichen Werkstoff Holz in Seminaren näher zu bringen. Gleichzeitig sollen sie praktische Tätigkeiten erlernen.

Diese Seminare sollen in einem separaten Schulungsraum für Aus- und Weiterbildungen, Praktika und ähnliches vorgenommen werden.

Im Baufeld 2 können sich ebenfalls kleine Betriebe (Kupferschmied, Steinmetz, Tischler und Entwickler) und Praxen (z. B. für alternative Medizin und Massagen) ansiedeln. Die damit entstehende kleinteilige Bebauung fügt sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Weiterhin sollen in den baulichen Anlagen sechs Wohneinheiten für Betriebsangehörige der ansässigen Betriebe im Baufeld 2 geschaffen werden.

Der zulässige Nutzungskatalog für das Baufeld 2 wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ergänzend geregelt.

Weiterhin sollen im nördlichen Bereich des mittels Baugrenzen aufgezogenen Baufeldes 2 ein Lebensmittelladen und ein Café errichtet werden.

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich zur höhenmäßigen Einordnung in das Plangebiet an der Trauf- und Firsthöhe des zweigeschossigen Mittelteils des Bestandsgebäudes im Baufeld 3.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in der Nutzungsschablone des Baufeldes 2 für die Trauf- und Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Um die Höhe des Versiegelungsgrades zu minimieren, wird die zu befestigende Grundfläche auf maximal 2.280 m<sup>2</sup> begrenzt.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im Baufeld 2 darf eine Gebäudelänge von 50 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.

- **Kräutergarten Pommerland eG (Baufelder 4 bis 7)**

Die Baufelder 6 und 7 werden für eine Nutzung und Erweiterung der Teeproduktion für die Manufaktur Kräutergarten Pommerland eG planungsrechtlich vorgesehen.

Weiterhin ist im Baufeld 7 die Errichtung und Bewirtschaftung eines Produktions- und Verarbeitungsbetriebes von landwirtschaftlichen Produktionen und Erzeugnissen mit einer Verkaufseinrichtung und einem Imbiss gestattet.

Im Baufeld 6 werden durch das Festlegen von Baugrenzen die vorhandenen Bestandsgebäude baurechtlich gesichert und kleinteilige Entwicklungen innerhalb des Baufeldes ermöglicht.

Mit der Ausweisung der Baugrenzen ist bei einem Abgang der Gebäude eine Wiedererrichtung unter Berücksichtigung der festgelegten Trauf- und Firsthöhen mit zwei Vollgeschossen am gleichen Standort zulässig.

Für die Bestandsgebäude werden die Trauf- und Firsthöhen gemäß der erfolgten vermessungstechnischen Aufnahme festgelegt.

Im Baufeld 6 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise wird ausgewiesen, wenn die Bauweise nicht eindeutig offen oder geschlossen ist. Wenn in Gewerbegebieten beispielsweise Bauwerke mit mehr als 50 m Länge und allseitigem Grenzabstand errichtet werden, zählt dies zur abweichenden Bauweise.

Im Baufeld 6 ist analog zur offenen Bauweise bei einer Wiedererrichtung der Baukörper ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise werden jedoch Gebäudelängen bis maximal 66,00 m ermöglicht.

Das Baufeld 6 kann bis zu einer maximalen Grundfläche von 2.140 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein weiteres Baufeld (Baufeld 7) für die Kräutergarten Pommerland eG ausgewiesen.

In diesem Baufeld soll Baurecht für die Errichtung von eingeschossigen Lagerhallen geschaffen werden.

Durch die in der Nutzungsschablone festgeschriebene Traufhöhe ergibt sich eine absolute Höhe von 4,50 m für Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen im Baufeld 7 werden durch die in der Nutzungsschablone festgeschriebenen Traufhöhe (TH = 4,50 m) und Firsthöhe (FH = 7,50 m) begrenzt.

In einem Teil der geplanten Gebäude ist angedacht, eine gastronomische Einrichtung (z. B. für Teeverkostungen, Speisen aus biologisch angebauten und regionalen Zutaten) zu errichten und zu betreiben.

Die vorgesehenen Baukörper werden so angeordnet, dass ein Innenhof entsteht. Dieser Innenhof kann als Aufenthaltsbereich im Freien für eine gastronomische Einrichtung genutzt werden.

Mit einem Café auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten werden die Besucher zukünftig zum Verweilen eingeladen. Gleichzeitig wird die Attraktivität des ländlichen Raumes für Besucher und Interessenten gesteigert. Die naturnah, ökologisch hergestellten Erzeugnisse und regionalen Produkte können präsentiert sowie verkostet werden.

Weiterhin ist es zulässig, im Baufeld 7 einen Produktions- und Verarbeitungsbetrieb von landwirtschaftlichen Produkten und Erzeugnissen mit einer Verkaufseinrichtung und einem Imbiss zu errichten.

Für die Errichtung der Gebäude einschließlich Anbauten, Terrassen sowie für die geplanten Flächenbefestigungen für die verkehrliche und fußläufige Erschließung sind 720 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt.

Im Norden des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan befinden sich die mittels Baugrenzen aufgezogenen Baufelder 4 und 5.

In den Baufeldern 4 und 5 ist das Errichten von Einzelhäusern für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Kräutergartenmanufaktur vorgesehen.

Die Baufelder können jeweils mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus bebaut werden. Hier ist eine Realisierung der Bebauung nur in der offenen Bauweise gestattet.

Die Betriebsleiter sowie die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Kräutergenossenschaft sind aufgrund der Organisation der Betriebsabläufe, besonders während der Erntezeiten der Heilkräuter und der daraufhin zu koordinierenden Produktionsphasen, ständig an den Betrieb gebunden.

Für die kurzfristige Erreichbarkeit der Betriebsleiter sowie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen außerhalb der Kernarbeitszeiten ist das Errichten von Wohngebäuden auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten im Nutzungsbereich Manufaktur Kräutergarten Pommerland eG geplant und betriebstechnisch erforderlich.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung soll mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen geschaffen werden.

Die zu befestigende Grundfläche in den Baufeldern 4 und 5 für die Betriebswohnungen beträgt jeweils 320 m<sup>2</sup>.

Die ausgewiesenen Grundflächen der Baufelder 4 und 5 sind somit eindeutig der Grundfläche des zugeordneten gewerblichen Betriebes untergeordnet.

- **Wohnen mit Kleingewerbe (Baufelder 8 bis 11)**

Der Bestand im Baufeld 9 wird durch die festgesetzten Baugrenzen baurechtlich gesichert. Bei Abgang der baulichen Anlage darf unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen das Gebäude wiedererrichtet werden.

In der im Baufeld 9 vorhandenen Halle ist eine Mischnutzung von Werkstatt, Ateliers, Lagerräumen und Wohnen vorgesehen. Der Teilbereich, der derzeit als Lagerfläche genutzt wird, dient der Lagerung von Naturprodukten und Lebensmitteln.

Weiterhin wird der Ausbau von Ateliers für verschiedene künstlerische Tätigkeiten, beispielsweise für Bildhauerei, Druck und Malerei, planungsrechtlich vorbereitet.

Die vorhandene Wohnung sowie die Werkstatt für Hausmeistertätigkeiten im südlichen Teilbereich des Baukörpers hat weiterhin Bestand und soll baurechtlich gesichert werden.

Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes der Pulower Landwerkstätten sind in den Baufeldern 8, 10 und 11 jeweils ein Einzelhaus für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten vorgesehen.

Für die geplanten drei Einzelhäuser wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der ausgewiesenen offenen Bauweise wird eine kleinteilige Bebauung im Plangebiet unterstützt. Gleichzeitig fügen sich die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch ein.

Das mittels Baugrenzen ausgewiesene Baufeld 8 ist für den Eigentümer der vorhandenen Halle im Baufeld 9 vorgesehen.

Eine unangemessene Überbauung des Baufeldes 8 wird durch die festgesetzte überbaubare Grundfläche verhindert.

Insgesamt darf das Baufeld 8 bis zu 300 m<sup>2</sup> bebaut bzw. baulich genutzt werden.

Die Baufelder 10 und 11 können jeweils bis zu einer maximalen Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> versiegelt werden.



Ausnahmsweise ist für die Baufelder 10 und 11 eine Überschreitung der ausgewiesenen zu befestigenden Grundfläche (GR) bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Größe des Eingriffs wird damit begrenzt. Dem Grundsatz einer flächenschonenden Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden wird im gesamten Plangeltungsbereich entsprochen.

- **Allgemeine Angaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lüssan ist die Errichtung von baulichen Anlagen zum Schlachten von Tieren unzulässig.

Die benötigten Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Die Nebengebäude und Nebenanlagen für die ökologisch wirtschaftenden Betriebe, Handwerksstätten und Künstler bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> können außerhalb der festgesetzten Baufelder errichtet werden.

Stellflächen, Carports und Garagen für die geplanten Einzelhäuser für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen in den Baufeldern 4, 5 und 8 anzuordnen.

Stellplätze für die ansässigen Gewerbebetriebe sind auch außerhalb der Baufelder 1, 2, 3, 6, 7 und 9 zulässig.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die geplanten baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich sind im Rahmen der Bauantragsverfahren bzw. der Genehmigungsfreistellungen gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lüssan durch den jeweiligen Bauherrn auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ist der Stellplatznachweis auf dem Grundstück nicht möglich, so ist er durch Baulasteintragung auf einem Grundstück innerhalb des Planbereiches zu sichern.

Derzeit befinden sich Wohn- und Bauwagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.

Es wird festgelegt, dass perspektivisch die Wohn- und Bauwagen mit der Realisierung und der Nutzungsaufnahme der geplanten Einzel- und Doppelhäuser für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zurückzubauen und aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zu entfernen sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind als private Grünflächen und Gärten durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestalten und zu unterhalten.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Es ergeben sich im Zusammenhang mit der ausgewiesenen Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen (II) und der festgesetzten Dachneigung von 2 - 45° in den Baufeldern 1, 4, 5, 8, 10 und 11 für die geplanten Gebäude der Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen eine Vielzahl an unterschiedlichen Gebäudetypen und Gestaltungsvarianten.

Festlegungen zur Dachform werden nicht getroffen.

Die Dächer der geplanten Gebäude können als flach geneigte Dächer oder auch als Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenfalls zulässig. Das Material für die Dacheindeckungen kann nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden.

So können verschiedene Dacharten unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen entstehen. Das Dach kann beispielsweise als Flach-, Pult-, Walm- oder Satteldach ausgebildet werden. Auch Gründächer können realisiert werden.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Die Traufhöhe der vorgesehenen Einzelhäuser für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in den Baufeldern 1, 4, 5, 8, 10 und 11 beträgt 6,00 m. Die Firsthöhe ist in der jeweiligen Nutzungsschablone mit 9,00 m festgesetzt.

Auf den Dachflächen können Solar- und Photovoltaikanlagen angeordnet werden. Die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikfreianlagen auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten ist nicht gestattet, um die natürlichen Landschaftsstrukturen des Lüssaner Winkels nicht zu beeinträchtigen.

An den Fassaden der gewerblich genutzten Gebäude können Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 5,00 m<sup>2</sup> angebracht werden.

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

Die Grundstückseinfriedung der Wohngebäude für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 Einfriedung des Geländes des räumlichen Geltungsbereiches der Pulower Landwerkstätten kann bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m vorgenommen werden.

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.

#### • **Schalltechnische Untersuchung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lüssan 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 (s. Anlage 3 der Begründung).

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 Geräuschemissionen ausgehend von gewerblicher Tätigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind somit nicht zu erwarten.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung wurden bereits unter Punkt 4.3 der Begründung einige Angaben vorgenommen.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt weiterhin über die Straße Am Sonnenacker. In der Planzeichnung (Teil A) wird die Straße Am Sonnenacker als öffentliche Straße gemäß der Planzeichenverordnung ausgewiesen.

Die vorhandenen und geplanten privaten Straßenverkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich wurden ebenfalls in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Anlieferung z. B. der Grundstoffe und Materialien sowie die Abholung der Produkte erfolgt mit Kurierdiensten und Kleintransportern.

Zur Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser und baulichen Anlagen ist das vorhandene interne Erschließungssystem im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zu erweitern.

Hierzu ist vorgesehen, die Erschließungsstraße Am Sonnenacker entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis hin zur vorhandenen befestigten Fläche südlich des Baufeldes 9 zu erweitern. Diese Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung (Teil A) als „Am Sonnenacker (Planstraße A)“ bezeichnet.

Für die Verlängerung der Straße Am Sonnenacker (Planstraße A) ist eine Fahrbahnbreite von 4,90 m geplant. Das Bankett (0,30 m) fasst die Fahrbahn rechts und links ein. Die Straßenverkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 5,50 m.

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraße Am Sonnenacker im südlichen Bereich des Plangebietes sind von der Gemeinschaft der Pulower Landwerkstätten zu tragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lissan und der Gemeinschaft der Pulower Landwerkstätten geschlossen.

Mit der Fortführung des Straßenverlaufs im Süden des Plangebietes und der Einmündung der Planstraße A in die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche nördlich des Baufeldes 10 entsteht ein geschlossenes internes Erschließungssystem innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6.

Für die verkehrliche Erschließung der vorgesehenen Einzelhäuser sowie für die Baufelder 3 und 7 werden Stichstraßen, die in der Planzeichnung (Teil A) als Planstraße B ausgewiesen werden, mit einer Gesamtbreite von 4,50 m festgesetzt. Die Fahrbahn ist 3,50 m breit. An die Fahrbahn schließt rechts und links das Bankett mit einer jeweiligen Breite von 0,50 m an.

Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulwer Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lissan werden mit einer wassergebundenen Oberfläche ausgebildet.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wird im westlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz dient der Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für die Angestellten sowie für die Besucher der Klangwerkstatt „feltone products“ auf dem Gelände der Pulwer Landwerkstätten.

Bei der Erweiterung des internen Erschließungssystems und der Errichtung des Parkplatzes für den ruhenden Verkehr ist darauf zu achten, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer – auch zu einem späteren Zeitpunkt – durch geplante Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.

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

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen. Ein Teil der Versorgungsleitungen ist im Zuge der Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Gebäudeerweiterungen neu zu verlegen.

##### **• Wasserversorgung**

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.

##### **• Schmutzwasserentsorgung**

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen die vorhandenen Klärteiche aufgegeben werden.

Östlich des Baufeldes 1 wird mit der Realisierung der geplanten Bebauung eine vollbiologische Kläranlage zur Abwasserbehandlung und Abwasserbeseitigung neu angeordnet.

Weiterhin ist es vorgesehen, zwischen den Baufeldern 4 und 5 sowie zwischen den Baufeldern 3 und 7 jeweils eine Kläranlage zu errichten.

Für die Abwasserbeseitigung der vorgesehenen Gebäudeerweiterungen und der geplanten Neubebauungen für die vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände der Pulwer Landwerkstätten ist der Bau einer weiteren vollbiologischen Kläranlage im Osten des Plangebietes vorgesehen. Eine entsprechende Flächenausweisung ist östlich des Baufeldes 9 vorgenommen worden.

In der Planzeichnung (Teil A) wird westlich des Baufeldes 3 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Kläranlage) zur Entsorgung des Schmutzwassers für das vorhandene Gebäude ausgewiesen.

Der Gesetzgeber fordert, dass nur noch vollbiologisch arbeitende Kleinkläranlagen errichtet und betrieben werden dürfen, um einen nachhaltigen und nachprüfaren Gewässerschutz für das Grundwasser als wichtigste Trinkwasserquelle sowie für die Oberflächengewässer sicherzustellen.

Für die Flurstücke 45, 46 und 125 wurden die Baugrundverhältnisse ermittelt und hinsichtlich einer möglichen Verrieselung durch einen Ingenieur für Baugrund, Herrn Hartmut Köhler, untersucht. Es wurde festgestellt, dass der Standort bezüglich der Baugrundverhältnisse für das Bauvorhaben – außer im Norden und bedingt im Westen – schlecht geeignet ist. Es wird in die geotechnische Kategorie 1 gemäß DIN 4020 eingeordnet. Folglich ist eine Einleitung des gereinigten Abwassers ins Grundwasser auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten nur sehr bedingt möglich.

Die Einleitung des gereinigten Regenwassers in eine Vorflut ist aufgrund der enormen Entfernung der nächsten Vorflut aus Kostengründen in Abstimmung mit dem Amt Am Peenestrom und der Stadt Lissan verworfen worden. Die nächste Vorflut befindet sich nordöstlich des Ortes Pulow. Für einen direkten Weg wären zahlreiche Grunddienstbarkeiten für die Sicherung der Leitungsrechte erforderlich.

Aufgrund dessen ist es vorgesehen, dass das gereinigte Abwasser in den Pulower See eingeleitet wird.

Zur Einleitung des gereinigten Abwassers in den Pulower See ist zuvor ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

#### • **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem eigenen Grundstück versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenverkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird in einer Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung gesammelt und gereinigt. Das gereinigte Niederschlagswasser wird über entsprechende Kanalsysteme in den Pulower See eingeleitet.

Der Pulower See ist ein Gewässer 2. Ordnung. Das Einleiten von nicht schädlichem verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung ist möglich.

Für die Einleitung des gereinigten Niederschlagswassers in den Pulower See ist eine Einleitgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### • **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden die vorhandenen zwei Zisternen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Eine Löschwasserentnahmestelle ist im Plangebiet zwischen den Baufeldern 6 und 9 vorhanden.

Die zweite Zisterne befindet sich nördlich des Baufeldes 6.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Richtwert für den Löschwasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/h.

Der Löschwasserbedarf ist für zwei Stunden vorzuhalten. Demzufolge müssen im Plangebiet 192 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Aufgrund der geplanten Bebauung im Plangebiet wird eine dritte Zisterne zur Sicherung des geforderten Löschwasserbedarfs aufbereitet und in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die dritte Zisterne befindet sich nordöstlich des aufgezogenen Baufeldes 9.

Das Löschwasser in den vorhandenen Zisternen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 reicht aus, um den geforderten Löschwasserbedarf zu decken.

Für die Lissaner Feuerwehr sind die Zuwegung und der Zugang zu den Zisternen gesichert. Weiterhin wird ein Schlüsseldepot, in dem die Schlüssel für alle Gebäude auf dem Gelände der Pulower Landwerkstätten für die Feuerwehr hinterlegt werden, eingerichtet.

#### ● **Beheizung**

Die Beheizung der vorhandenen und geplanten Gebäude sowie Gebäudeerweiterungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit Flüssiggas und Festbrennstoffen vorgesehen.

Die vorhandenen Produktions- und Lagerhallen im Baufeld 6 werden durch eine Luftwärmepumpe beheizt.

#### ● **Elektroversorgung**

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.DIS AG.

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

#### ● **Telekommunikation**

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

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

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

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

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

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

### • Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Mit der Ausweisung der Baufelder und der Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Gemäß § 1 a BauGB, § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug zum Naturhaushalt und zum Landschaftsbild dargestellt und bewertet.

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 zum Ökokonto „Magerrasenflächen am Rehberger Holz bei Janow“ auszuführen.

Das Ökokonto „Magerrasenflächen am Rehberger Holz bei Janow“ liegt im Bereich der Gemarkung Janow, Flur 2, Flurstücke 51 und 53 in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“.

Der Ausgangszustand des geplanten Ökokontos ist durch überwiegend ackerbaulich intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen auf sandigen Mineralbodenstandorten mit niedrigen Bodenwertzahlen bestimmt.

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch eine extensive Grünlandbewirtschaftung großflächig Magerrasenbiotope zu entwickeln. Dazu werden die Flächen aus der intensiven Ackernutzung genommen und als einschürige Mähwiesen bewirtschaftet. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie des Lebensraumes von Reptilien und Gebüschbrütern sind weiterhin die Anlage von zwei Feldhecken mit Überhältern sowie von zwei Lesesteinhäufen vorgesehen. 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 m<sup>2</sup>. 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.

- **Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz**

Durch die Niederlassung der Kleinbetriebe und Handwerksstätten auf dem Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage am Ortstrand von Pulow fand eine Wiederbelebung des Standortes statt.

Einem Verfall der vorhandenen baulichen Anlagen wurde entgegengewirkt und gleichzeitig wurde ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

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

Mit der Ausweisung von 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 bisheriger unbebauter, ungenutzter und zum Teil begrünter Flächen.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

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

Die Aufstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde durch die Gemeinschaft der Pulower Landwerkstätten beauftragt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im September 2016 für die geplanten Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 erarbeitet.



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

- Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von möglichen Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen und andere biotopverändernde Maßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Mahd, Planierungen) nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt werden.
- Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeit von Amphibien, im Zeitraum März/April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
- Erhalt von Gehölzen abseits der Baufelder.

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.

## **5.6 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lüssan werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme weiterer Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

### **▪ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

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

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich.

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

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

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

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

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

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

Anfallende Abfälle, die nicht mit dem Hausmüll entsorgt werden dürfen, sind einer gesonderten nachweislichen Entsorgung durch hierfür zugelassene Firmen zuzuführen.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort einzubauen.

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

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

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ – BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Die während der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der zuletzt gültigen Fassung zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund einzuholen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ zu beachten. Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern. Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.

Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund, Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

Pflanzliche Abfälle aus Grünschnitt, Ausästarbeiten, Baumrodungen usw. sind zu kompostieren bzw. einer Schredderanlage zuzuführen.

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

Bei der Erweiterung der Bestandsgebäude sollte auch die Bausubstanz überprüft werden. An Stallanlagen befinden sich oft Anbauten, in denen sich Kompressoren befanden. Das aus den Kompressoren ausgetretene Öl wurde über Rohre zur Außenseite des Gebäudes geleitet. Einrichtungen zum Auffangen des Öls fehlten oft, so dass eine Kontamination nicht nur der Bausubstanz, sondern auch des Bodens eingetreten sein kann.

Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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

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

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

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

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

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

Trinkwasser

Es ist sicherzustellen, dass an allen Entnahmeventilen einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die Errichtung der Trinkwasseranlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik von einem eingetragenen Installationsunternehmen (Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens) auszuführen.

Vor der Inbetriebnahme der Trinkwasserhausinstallation ist ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Beschaffenheit des Trinkwassers zu erbringen.

Gewerblicher Bereich

Die einzelnen Gewerbefunktionen mit öffentlichem Charakter (geplante gastronomische Einrichtungen, kleine Verkaufseinrichtungen) sind nach entsprechender Überplanung zur weiteren Bearbeitung beim Gesundheitsamt Vorpommern-Greifswald vorzulegen.

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz**

Auflagen

Es sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft [TA Luft] bzw. zum Schutz gegen Lärm [TA Lärm]) einzuhalten.

Weiterhin sind gemäß der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Hinweise

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

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

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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

Ferner sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft [TA Luft] bzw. zum Schutz gegen Lärm [TA Lärm]) einzuhalten.

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

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (z. B. Lageplan mit Maßen, Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vorzulegen.

Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen. Dies betrifft z. B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30-Zonen.

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

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

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

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

Bei Verkehrsraumeinschränkungen ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt**

Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich die Aufnahmepunkte 04 und 08, deren Erhalt gesichert werden muss.

Diese Festpunkte sind mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

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

▪ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Lissan Nr. MV-WSG-2049-01 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen in eine Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89/UTM Zone 33 N anzugeben.

Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen.

Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen:

1. Übersichtsplan (M 1 : 10.000) mit eingezeichnetem Vorhaben und genauer Kennzeichnung der Einleitstelle
2. Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes bzw. des Rechtsträgers des Gewässers
3. Ausführung des Einlaufbauwerks
4. Berechnung des abzuleitenden Niederschlagswassers.

Vor Einleitung in den Vorfluter ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung vorzusehen. Die Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.

Im Baufeld 2 sollen die vorhandenen Fahrsilos abgerissen werden. Die vorhandenen Sickersaftbehälter sind vorher vollständig zu entleeren. Noch vorhandene Sickersäfte sind landwirtschaftlich zu verwerten. Anschließend sind die Behälter vollständig auszubauen und fachgerecht zu entsorgen.

Für die vorhandene Pflanzenkläranlage ist bei weiteren Anschlüssen eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Ansprechpartnerin ist Frau Lisson, Telefon 03834 87603253.

Für den Bau der neuen Abwasseranlagen (vollbiologische Kleinkläranlage) sind gesondert wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Ansprechpartnerin ist Frau Lisson, Telefon 03834 87603253.

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

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

Die vorhandenen zwei Zisternen (ehemalige Güllebehälter) sollen der Löschwasserversorgung dienen. Diese Zisternen sind vom Unrat zu befreien und gründlich zu reinigen. Die Abläufe von der Sohle der Zisternen sind fachgerecht zurückzubauen und zu verschließen. Das Gelände ist gegen unbefugtes Betreten zu sichern. Ungereinigtes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen darf nicht eingeleitet werden.

Falls die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zum Betrieb der Heizungsanlage (Öllagerung) vorgesehen ist, ist diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert anzuzeigen (Ansprechpartner: Herr Wiening, Telefon 03834 87603256).

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener, Telefon 03834 87603260).

▪ **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dennoch sind für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

▪ **Belange der Freiwilligen Feuerwehr Lissan**

Die Zisternen sind vor Verschmutzung und Verschlammung zu schützen.

Die Entnahmestellen müssen frostsicher sein.

▪ **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für die Planung benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH frühestmöglich folgende Angaben:

1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als PDF-Datei,
2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück,
3. die geplanten Nutzungen der Gebäude,
4. die Kontaktdaten des Erschließungsträgers,
5. der geplante Ausführungszeitraum,
6. die neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im Bebauungsplangebiet.

Eine Entscheidung, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im Bebauungsplangebiet erfolgen soll, kann die Deutsche Telekom Technik GmbH erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des Bebauungsplangebietes ist es, dass der Deutschen Telekom Technik GmbH durch die Gemeinde so früh wie möglich die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

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

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

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

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

Für Fragen steht die Deutsche Telekom Technik GmbH unter folgender Besucheranschrift zur Verfügung:

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

▪ **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

▪ **Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt dem Flurneuordnungsverfahren Pulow gemäß Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Das Verfahren wird von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH durchgeführt.

▪ **Belange der E.DIS AG**

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.DIS AG.

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



Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei der E.DIS AG anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

▪ **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Stralsund vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an den baulichen Anlagen zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden [Baustellenverordnung (BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283)].

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6).

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 Abs. 5).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gemäß Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau-BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im unmittelbaren Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

#### Hinweise

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

Die archäologische Prospektion/Voruntersuchung sollte bei linearen Bauvorhaben erst nach der endgültigen Linien- bzw. Trassenbestimmung durchgeführt werden.

#### Erläuterungen

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

#### ▪ **Belange der Polizeiinspektion Anklam**

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

#### ▪ **Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast**

In Pulow betreibt der Zweckverband eine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung. Diese Leitung liegt nicht an den Grundstücksgrenzen des Bebauungsplangebietes an, sie ist aber so dimensioniert, dass weitere Nutzer darüber versorgt werden können. Eine Genehmigung zum Anschluss an diese Versorgungsleitung setzt voraus, dass dem Zweckverband konkrete Angaben zum Umfang der Nutzung bekanntgegeben werden.

Durch den Zweckverband ist eine Erweiterung der öffentlichen Einrichtung zur Wasserversorgung in Pulow nicht vorgesehen. Aus diesem Grund gehen alle Kosten für die Herstellung der Wasserversorgung für das Bebauungsplangebiet zu Lasten des Investors. Die Planung und die Herstellung der Wasserversorgung für das Bebauungsplangebiet (innere und äußere Erschließung) haben in Abstimmung mit dem Zweckverband auf der Grundlage seiner Satzung, der gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Die Wasserversorgung für die im Bebauungsplangebiet bereits ansässige Kräutergarten Pommerland eG erfolgt über eine Hausanschlussleitung PE 40. Eine Nutzung dieser Leitung für die Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes wird wegen der Lage und der unzureichenden Dimensionierung durch den Zweckverband abgelehnt.

Öffentliche Einrichtungen zur zentralen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband in Pulow nicht. Die Herstellung solcher Anlagen ist vom Zweckverband auch nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist die Klärung für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Ellbogenstraße 2, 17389 Anklam vorzunehmen.

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

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

- **Belange der GDMcom**

Sofern im Zuge des Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

- **Belange der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern**

Baumfällungen und Rodungen von Waldbäumen oder Waldsträuchern sind unzulässig.

Durch die Bauarbeiten sind Baum- und Strauchbeschädigungen einschließlich Wurzelbeschädigungen zu vermeiden. Gefährdete Gehölze sind zu schützen – entsprechende Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.

Es dürfen keine Baumaterialien im Wald zwischengelagert werden, es dürfen keine Bäume oder Sträucher angeschüttet werden.

## 5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	30.820	100,00
Fläche im Sondergebiet Pulower Landwerkstätten (SO <sub>PL</sub> )	23.708	78,30
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern		
Baufeld 1	528	1,72
Baufeld 2	3.105	10,07
Baufeld 3	1.550	5,03
Baufeld 4	440	1,43
Baufeld 5	440	1,43
Baufeld 6	2.658	8,62
Baufeld 7	900	2,92
Baufeld 8	471	1,52
Baufeld 9	687	2,24
Baufeld 10	225	0,72
Baufeld 11	225	0,72
verbleibende Fläche im Sondergebiet Pulower Landwerkstätten (SO <sub>PL</sub> )	12.479	40,50
Verkehrsflächen	6.134	19,91
Straßenverkehrsflächen	5.892	19,12
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	242	0,79
Versorgungsfläche	296	0,96
Abwasserbeseitigung (Kläranlagen)	296	0,96
Flächen für Wald	682	2,21
Waldflächen	682	2,21