

**- ENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 8 „KURKLINIK AN DER STRASSE SIEDLUNG-OST“
DER STADT LASSAN**

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

Bearbeiter: Fanny Utes
B. Sc.

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand: 10.04.2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf – Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ 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 Angaben zu möglichen Lärmimmissionen
 - 4.5 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Bebauungskonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

Anlage 1 Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vom 22.11.2017

Anlage 2 Altlastenerkundung vom 20.06.2018

Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung vom 02.01.2019

Anlage 4 Messtechnische Untersuchung vom 08.04.2019

Anlage 5 Ergänzungsgutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 09.04.2019

TEIL 2 – Umweltbericht

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ 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 Belangen des Umweltschutzes

Anlage 1 Biotoptypenplan

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 20.06.2018

TEIL 1 – Entwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan

1 Rechtsgrundlagen

Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - 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 18. Juli 2017 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 8 wird gemäß § 2 ff. BauGB erarbeitet. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kurklinik gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Der Vorhabenträger hat sich für das Grundstück aufgrund der einzigartigen Lage entschieden. Zudem ist die Fläche mit 5,3 ha groß genug, um dort eine Kurklinik für ca. 50 Familien mit den notwendigen Außenbereichen für Spielplätze, Platz für freies Spielen, Gärten, Rückzugsorten, Terrassen und ein Haus für Präventionskurse (familienzentriertes Stressmanagement) zu errichten.

Es liegt im Außenbereich von Lissan, was für das Kurkonzept der Mutter-Vater-Kind-Kurklinik für schwer erschöpfte Mütter oder Väter und Kinder wichtig ist, damit die zivilisations- und stressgeplagten Patienten sich erholen und neue Kraft schöpfen können.

Durch die Lage am Ende der Straße Siedlung-Ost, die eine Sackgasse ist, ist das Grundstück für die geplante Kureinrichtung ruhig und landschaftlich gut gelegen. Die Patienten können im direkt im Osten angrenzenden Kiefernwald verweilen und über einen Fußweg zum Aussichtsturm am Peenestrom gelangen.

Die Erholungsfunktion der Patienten wird durch die Vielzahl an Wanderwegen in der Umgebung verstärkt.

Aus den genannten Gründen hat sich der Vorhabenträger Phönix e.V. für diesen solitär und ruhig gelegenen Standort entschieden, um die bestmöglichen Voraussetzungen für die Heilung der Patienten zu schaffen.

Die guten natürlichen Voraussetzungen sollen im Zusammenwirken mit den Angeboten der Gesundheitswirtschaft für die Entwicklung Vorpommerns als Gesundheitsregion genutzt werden.

Der Bau der Kureinrichtung trägt weiterhin zur Stabilisierung der Wirtschaft der Stadt Lissan bei. Gleichzeitig wird durch die saisonunabhängige Dienstleistung die Angebotsvielfalt der Region ausgebaut.

Der Plangeltungsbereich ist derzeit unbebaut.

In der Vergangenheit befanden sich an dem Standort der geplanten Kureinrichtung Stallanlagen. Aufgrund der fehlenden Bewirtschaftung wurden die Anlagen abgerissen. Im Erdreich sind noch einige Überreste der Ställe vorhanden.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ziel der Gemeinden soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung sein.

Diesem Grundsatz wird mit der geplanten Mutter-Vater-Kind-Kureinrichtung entsprochen. Es wird ein bereits mit Versiegelungen vorbelasteter Standort genutzt. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke dienende Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

In der Kurklinik sollen circa 36 Familienapartments (2 Zimmer pro Familie) und circa 5 Apartments für schwerst- oder intensivpflegebedürftige Kinder und ihre Eltern errichtet werden.

Die Kurklinik wird mit einer Grundfläche von circa 3.000 m² geplant.

Weiterhin ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten für sogenannte Präventivwochen für Eltern und Kind vorgesehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von drei Baukörpern mit jeweils 12 Wohneinheiten für ambulante Patienten und Mitarbeiterwohnungen geplant.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Bebauung der Stadt Lissan,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung einer Kurklinik,
- Schaffung von Baurecht für ein Gebäude für sogenannte Präventivwochen für Eltern und Kinder,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden für externe Kurgäste und Mitarbeiterwohnungen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Forderungen im Zusammenhang mit der zugelassenen Nutzung des Gebietes.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.09.2017 wurden der Stadt die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt und es wurde um eine Präzisierung der Planunterlagen gebeten.

In der E-Mail vom 11.10.2017 teilt die Kommune mit, dass durch den Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben der PHÖNIX e. V. umgesetzt werden soll. Das geplante Konzept der Kurklinik erfordert für die Therapie einen solitär gelegenen, ruhigen Standort.

Das Vorhaben ist grundsätzlich dazu geeignet, das Angebot der Gesundheitswirtschaft (3.1.3 [16] RREP VP) in dem Tourismusraum der Stadt Lissan zu stärken, und wird raumordnerisch mitgetragen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Standort für die geplante Kurklinik befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Lissan und liegt im Außenbereich.

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

Die Stadt Lissan verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), sondern nur über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Pulow.

Der räumliche Geltungsbereich des in der Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich außerhalb des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Pulow.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Lissan sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 verbundenen Planungsabsichten zwingend als städtebauliche Zielsetzungen zu berücksichtigen.

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

2.3 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan wurden Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf (Stand 20.08.2018) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Der räumliche Geltungsbereich wurde im südwestlichen Bereich erweitert. Das Flurstück 434/2 wurde mit in den Plangeltungsbereich mit aufgenommen.

Zur Sicherung des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 434/2 wurde das Baufeld 4 mittels Baugrenzen aufgezo-gen.

Es ist angedacht im Baufeld 4 Veranstaltungsräume für Versammlungen und kulturelle Veranstaltungen für Patienten und Mitarbeiter der Kurklinik sowie ein Indoorspielplatz unterzubringen.

Weiterhin ist die Errichtung von Ställen für die tiergestützte Therapie vorgesehen.

Das Wirtschaftsgebäude kann beispielsweise auch als Werkstatt für den Hausmeister und als Lagerraum für Materialien und Geräte genutzt werden.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt in der Stadt Lissan in südöstlicher Stadtrandlage in der Siedlung Ost.

Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch die vorhandene Straße Siedlung-Ost und die angrenzenden Grünflächen gebildet. Die östliche und südliche Begrenzung erfolgt durch eine in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzte Brachfläche. Westlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 an den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung-Ost) der Stadt Lissan an.

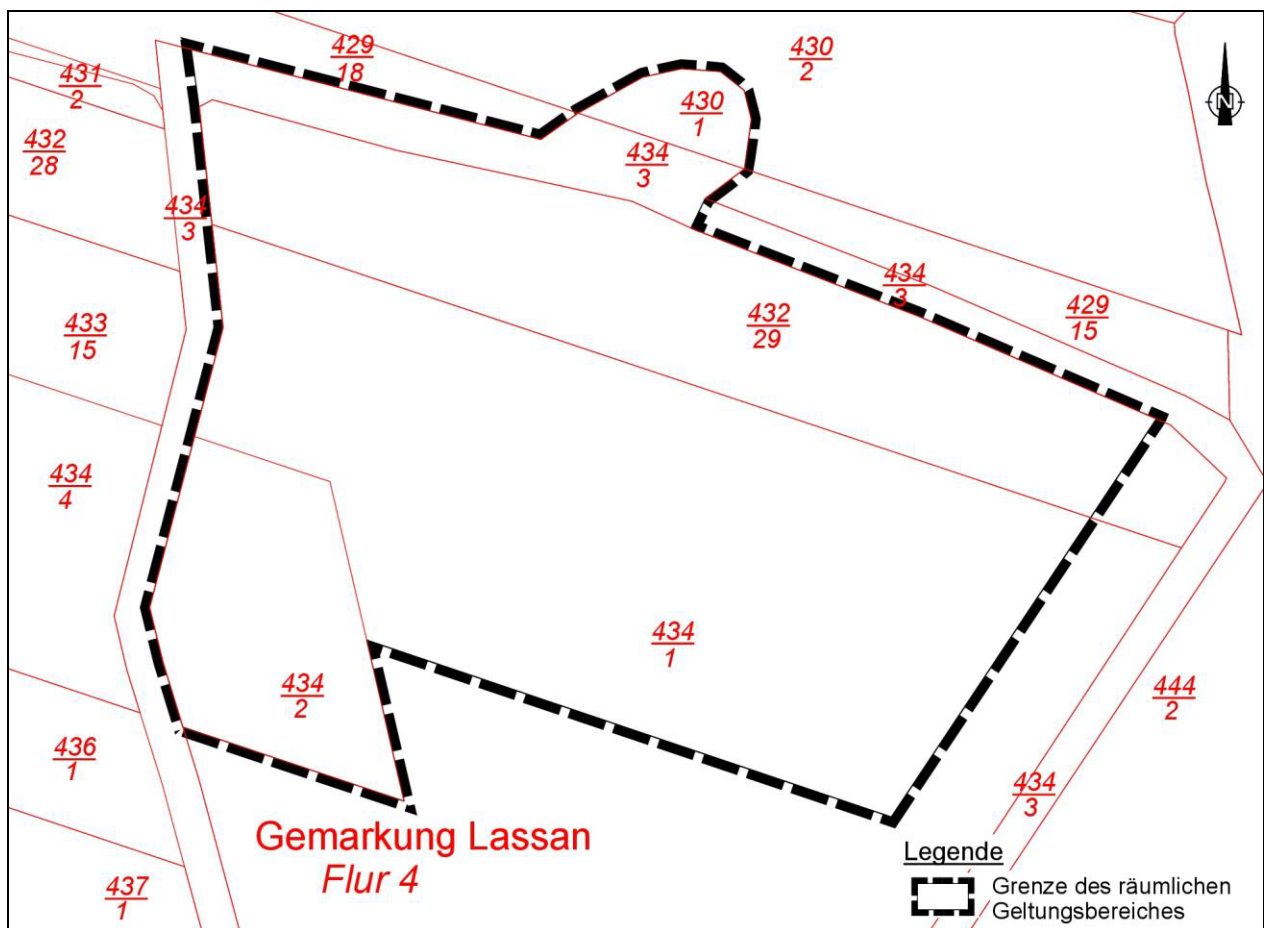
Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 8 diente die Planungsunterlage des Planungsbüros „kfs architekten BDA feyerabend Sippel Partnerschaft mbB“ von August 2017.

Eine Vermessung des Plangebietes wurde durch die Vermesser der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH im Juli 2018 vorgenommen.

Im Plangeltungsbereich befindet sich das Flurstück 430/1 und teilweise die Flurstücke 432/29, 434/1, 434/3 und 434/2 der Flur 4, Gemarkung Lassan.

Die Größe des Plangebietes umfasst insgesamt 36.070 m² (3,61 ha).

Flurstückübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Die Stadt Lissan liegt im Südostwinkel auf dem Festlandteil des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

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

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

Die Küstenregion ist Teil des Naturparks Insel Usedom.

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

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

4.2 Nutzung

Bis zum Jahr 2003 wurde das Gebiet durch Stallanlagen geprägt. In den vergangenen Jahren wurden die Ställe zurückgebaut.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 ist derzeit ungenutzt.

Es befinden sich dort wertvolle Bestände gesetzlich geschützter Biotop. Diese dienen als Lebensraum zahlreicher Insektenarten und von Zauneidechsen und sind von besonderer Bedeutung.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

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

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

Die Stadt Lissan selbst wird über das innerörtliche Straßennetz erschlossen. Das Plangebiet liegt an der Straße Siedlung-Ost.

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

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

■ **Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

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

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

■ **Regenwasserentsorgung**

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

■ **Gasversorgung**

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

■ **Elektroversorgung**

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

■ **Telekommunikation**

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

4.4 Angaben zu möglichen Lärmimmissionen

Schalltechnische Untersuchung

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung der Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

Die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler bildet die Grundlage für die Aufstellung des Entwurfs der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden umfassend untersucht. Die nachfolgenden Angaben werden aus der schalltechnischen Untersuchung vom 02.01.2019 in die Begründung übernommen:

Als Immissionsorte wurden die Mitten der Außenseiten der Baufelder BF 1 und BF 2 gewählt. Beim BF 1 wurde von einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen ausgegangen, beim BF 2 von drei Vollgeschossen. Die Immissionsortbezeichnung setzt sich aus dem Baufeld und der Windrichtung der jeweiligen Baufeldseite zusammen. Am Baufeld BF 3 wurden keine Immissionsorte vergeben, da hier nur Stallungen und Nebengebäude geplant sind.

Die Berechnung der Beurteilungspegel für die einzelnen Immissionspunkte erfolgte vorschriftenkonform getrennt nach der 18. BImSchV für den Sportplatz und nach TA-Lärm für die Emissionen aus Gewerbe, Landwirtschaft, Motorsportplatz und Trapschießplatz. Eine zusätzliche Bewertung nach DIN 18005 erfolgt nicht, da durch die Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm bzw. 18. BImSchV die Orientierungswerte nach DIN 18005 automatisch eingehalten werden.

- **Bewertung nach 18. BImSchV**

Die Beurteilungspegel, bedingt durch die Emissionen des Sportplatzes, wurden nach der 18. BImSchV ermittelt, ohne Berücksichtigung von Ruhezeiten. An Werktagen gibt es keine Sportplatznutzung in den Ruhezeiten von 06:00 – 08:00 Uhr bzw. 20:00 – 22:00 Uhr. An Sonntagen wird der Sportplatz weniger als 4 Stunden genutzt, so dass die Ruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr nicht berücksichtigt werden muss.

Es wurden die Emissionen aus Schiedsrichterpfeifen, Spieler, Zuschauer und Parkplatz berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass an allen Immissionsorten die Grenzwerte sicher unterschritten werden. Die höchste Belastung tritt am Immissionsort BF1-N/1. Stock beim Spielbetrieb Sonntag auf. Dort erreicht der gerundete Beurteilungspegel den Wert $L_r = 43 \text{ dB(A)}$ und liegt somit 2 dB unter dem Immissionsgrenzwert von 45 dB(A). Der Maximalpegel erreicht $L_{r,max} = 57,3 \text{ dB(A)}$ und unterschreitet den zulässigen Maximalpegel in Höhe von 75 dB(A) um 17,7 dB(A).

- **Bewertung nach TA-Lärm – Samstag**

Bewertet wurde der immissionsstärkste Werktag, der Samstag. Die Hauptemissionsquellen sind der Trapschießplatz (1200 Schuss) und die Motorsportanlage. Es wurde davon ausgegangen, dass sowohl die Mosterei sich samstags im Vollbetrieb befindet, was in der Saison auch der Fall ist, als auch der Dachdeckereibetrieb. Der Dachdeckereibetrieb, welcher samstags keine Lieferungen per Lkw erhält und dann üblicherweise nicht im Vollbetrieb ist, spielt aufgrund der geringen Emissionen nur eine untergeordnete Rolle, so dass durch die Berücksichtigung samstags eine vernachlässigbare Überbewertung der Immissionen stattfindet. Der angesetzte Arbeitsbetrieb an der Scheune ist auch an Samstagen plausibel.

Der Immissionsgrenzwert am Tag in Höhe von 45 dB(A) wird an allen Immissionsorten erheblich überschritten um bis zu 14,2 dB(A). Der Spitzenpegel liegt mit 77 dB(A) um 2 dB über dem Tages-Maximalpegel von 75 dB(A). In der Nacht sind nur minimale Immissionen zu verzeichnen, so dass alle Grenzwerte erheblich unterschritten werden.

Maßgebend für die massiven Überschreitungen ist der Betrieb des Trapschießplatzes.

- **Bewertung nach TA-Lärm – Sonntag**

Ebenfalls wurden die Beurteilungspegel für den Sonntag ermittelt, da es hier eine zusätzliche Ruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr zu berücksichtigen gilt. Der Dachdeckereibetrieb und der Motorsportplatz sind sonntags nicht in Betrieb. Auf dem Trapschießplatz dürfen in der Zeit von 10:00 – 12:00 Uhr 400 Schuss abgegeben werden. Die Arbeiten an der Scheune und der Mosterei wurden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung in vollem Umfang berücksichtigt.

Der Immissionsgrenzwert wird am Tag in Höhe von 45 dB(A) an allen Immissionsorten um bis zu 9,4 dB(A) erheblich überschritten. Der Spitzenpegel liegt mit 77 dB(A) um 2 dB über dem Tages-Maximalpegel von 75 dB(A). In der Nacht sind nur minimale Immissionen zu verzeichnen, so dass alle Grenzwerte erheblich unterschritten werden.

Maßgebend für die massiven Überschreitungen ist auch am Sonntag der Betrieb des Trapschießplatzes.

Messtechnische Untersuchung

In der schalltechnischen Untersuchung vom 02.01.2019 (Anlage 3 der Begründung) wurden die im Planungsgebiet vorliegenden schalltechnischen Beurteilungspegel prognostiziert. Hierbei wurde festgestellt, dass die Nutzung des benachbarten Trapschießplatzes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts am Tag (nach TA-Lärm) führt. Die Immissionen durch die Schießgeräusche wurden dabei prognostisch ermittelt.

In einem früheren messtechnischen Gutachten aus dem Jahr 2002 [6] wurden die Immissionen durch Schießgeräusche auf dem Schießplatz bereits schon einmal vermessen. Da jedoch diese Messergebnisse um mehr als 20 dB(A) geringer waren als die prognostizierten Immissionen in der schalltechnischen Untersuchung vom 02.01.2019, wurden zur Sicherheit die Schießgeräuschimmissionen durch neue Messungen ermittelt.

In der messtechnischen Untersuchung (Anlage 4 der Begründung) sind die neuen Messungen und deren Auswertungen beschrieben. Hierdurch soll ein gesicherter Beurteilungspegel für die Schießgeräuschimmissionen am Bebauungsplangebiet ermittelt werden.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung vom 02.01.2019 wurden an Samstagen die größten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt. Deswegen wird hier nur der Beurteilungspegel aus dem Schießbetrieb an Samstagen untersucht.

Entsprechend dem Genehmigungsbescheid der Schießanlage darf an Samstagen nur in den Zeiten von 10:00 – 12:00 Uhr geschossen werden mit einer Gesamtschusszahl von 1200. Der Schießbetrieb liegt außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, so dass hierfür keine Zuschläge zu berücksichtigen sind. Ebenso werden keine Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit vergeben. Ein Zuschlag für Impulshaltigkeit in Höhe von 16 dB ist in der Berechnung des Beurteilungspegels nach VDI 3745 Blatt 1 bereits enthalten.

In der messtechnischen Untersuchung wurde ein Beurteilungspegel werktags für die Tageszeiten von 54,2 dB(A) ermittelt. Das ergibt eine Differenz des Beurteilungspegels von 4,2 dB zwischen Messung und Prognose.

Ergänzungsgutachten zur schalltechnischen Untersuchung

Da die prognostizierten Beurteilungspegel der Schießgeräusche um 4,2 dB über den Beurteilungspegeln resultierend aus den Messungen liegen, werden in einem Ergänzungsgutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 02.01.2019 (Anlage 5 der Begründung) die Ergebnisse der Messung mit der schalltechnischen Untersuchung vom 02.01.2019 verknüpft.

Die folgenden Betrachtungen beziehen sich nur auf die Samstage, den Tagen mit den höchsten Immissionen im Untersuchungsgebiet. Da auch an Sonntagen kein Schießbetrieb in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit vorliegt, sind keine weiteren Zuschläge einzurechnen.

- **Werktags ohne Schießbetrieb**

Geht man davon aus, dass der Schießplatz nicht betrieben wird, alle anderen Emittenten aber wirken, so zeigt sich, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags (45 dB[A]) und nachts (35 dB[A]) eingehalten werden.

Die höchsten Beurteilungspegel sind bei BF1-W (gerundet 45 dB[A]) und bei BF2-S (gerundet 44 dB[A]) festzustellen. Als immissionsstärkster Emittent ist der Motorsportplatz auszumachen.

Die Emissionsbewertung des Motorsportplatzes wurde auf die genehmigte Maximalnutzung abgestellt. Die wirkliche Nutzung des Motorsportplatzes ist jedoch wesentlich geringer, so dass real mit einer Verringerung der Beurteilungspegel um 2 – 3 dB(A) zu rechnen ist.

- **Werktags mit Schießbetrieb**

Legt man die Emissionsdaten des Schießplatzes aus der messtechnischen Untersuchung und der weiteren Emittenten zugrunde, so ergibt sich für die Samstage mit Schießbetrieb, dass die Immissionsrichtwerte am Tag in Höhe von 45 dB(A) um bis zu 9,7 dB überschritten werden.

Der maximale Beurteilungspegel von 54,7 dB(A) wird bei BF2-S erreicht und liegt somit bei den Immissionsrichtwerten eines allgemeinen Wohngebiets.

Die maximalen Spitzenpegel werden tags und nachts um mindestens 5 dB(A) sicher unterschritten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ergänzungsgutachtens zur schalltechnischen Untersuchung wurden schallmindernde Maßnahmen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine realistischen Schallminderungsmaßnahmen vorliegen.

Die TA-Lärm sieht unter Kapitel 7.2 die Möglichkeit höherer zulässiger Immissionen im Rahmen eines seltenen Ereignisses vor. Ein seltenes Ereignis ist eine voraussehbare Besonderheit beim Betrieb einer Anlage in seltenen Fällen oder über einen begrenzten Zeitraum, an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden. Der Immissionsrichtwert für ein seltenes Ereignis am Tag beträgt 70 dB(A).

Der höchste Beurteilungspegel liegt an Baufeld 2 bei BF2-S mit 54,7 dB(A) vor. Bei einer Bewertung des Schießplatzbetriebs als seltenes Ereignis wird der Immissionsrichtwert somit um 15,3 dB(A) unterschritten.

Liegt auf dem Trapschießplatz kein Betrieb vor, so werden alle regulären Immissionsrichtwerte eingehalten.

Es ist davon auszugehen, dass eine Person/Familie maximal 2 seltene Ereignisse pro Kalenderjahr durch den Schießbetrieb erfährt.

Der Immissionsrichtwert nachts (35 dB[A]) wird dagegen im gesamten Planungsgebiet sicher unterschritten. Der Tagesbeurteilungspegel im Planungsgebiet beträgt an den bis zu 18 Tagen pro Kalenderjahr mit Schießbetrieb bei maximal 54,7 dB(A) und liegt somit beim Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebiets. An den restlichen 347 Tagen eines Kalenderjahres wird der Tages-Immissionsrichtwert (45 dB[A]) eingehalten.

Es gilt zu prüfen, ob in Anbetracht des Kurdurchlaufs von 3 Wochen das Planungsgebiet, unter besonderer Berücksichtigung von seltenen Ereignissen, als Kurgebiet ausgewiesen werden kann.

Weitere Ausführungen zur Bewertung der Schießemissionen als seltenes Ereignis sind dem Ergänzungsgutachten zur schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

4.5 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Die Stadt Lissan liegt direkt am Westufer des Peenestroms. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 wird durch das vorhandene leicht hügelige Gelände geprägt.

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

Gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V findet durch die vorgesehene Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

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

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

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

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

Gleichzeitig geht durch die Neuversiegelung Boden als Standort für Pflanzen und Tiere verloren.

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

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung einer in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzten Brachfläche.

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

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

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

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kurklinik werden die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Errichtung und Nutzung einer Mutter-Vater-Kind-Kureinrichtung geschaffen.

Es ist geplant, in der Kureinrichtung circa 36 Familienappartements und 5 Appartements für schwerst- bzw. intensivpflegebedürftige Kinder und ihre Eltern zu errichten.

Für sogenannte Präventivwochen für Eltern und Kinder ist ein weiteres Gebäude mit 12 Wohneinheiten auf dem Gelände der Kurklinik vorgesehen.

Im Baufeld 1 ist die Errichtung von drei Wohngebäuden für externe Kurgäste (z.B. selbstzahlende Kurgäste und Familienangehörige) sowie für Mitarbeiter der Kurklinik geplant.

Für die kurzfristige Erreichbarkeit der Betriebsangehörigen auch außerhalb der Kernarbeitszeiten ist das Errichten von Wohngebäuden auf dem Gelände der Kureinrichtung betriebstechnisch erforderlich.

5.2 Bebauungskonzept

Mit der Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 8 wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Stadtgebiet Lassan sichergestellt. Der zu bebauende Standort in Stadtrandlage mit Einrichtungen für eine Kurklinik trägt zur harmonischen Ergänzung und Abrundung des Ortsbildes bei.

Das Bebauungskonzept basiert auf einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Eine flächenschonende Erschließung kann vorgenommen werden.

• Bebauung

Im Baufeld 2 ist die Errichtung einer Vater-Mutter-Kind-Kurklinik geplant. Es ist angedacht, ein Hauptgebäude zu bauen, von dem drei Gebäudeanbauten abgehen. In zwei Flügeln sollen die benötigten Zimmer und Apartments für die Patienten der Klinik untergebracht werden. Im dritten Anbau werden Speiseräume, Kinderbereiche und Therapieräume angeordnet.

Der gesamte Bau der Klinikeinrichtung befindet sich im östlichen Bereich des Grundstücks. Es entsteht eine räumliche Abgrenzung zum angrenzenden Waldstück.

Das Baufeld 2 selbst wurde größer aufgezogen, als die in der Nutzungsschablone ausgewiesene maximal bebaubare Grundfläche (GR) fest schreibt. Die Summe der insgesamt im Baufeld 2 überbauten bzw. baulich genutzten Flächen darf das festgesetzte zulässige Maß der überbaubaren Grundfläche mit 3.525 m² nicht überschreiten.

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

Mit der Ausweisung des Baufeldes 1 im westlichen Plangeltungsbereich soll Baurecht für weitere kleinere Wohngebäude für ambulante Patienten und Mitarbeiterwohnungen geschaffen werden.

Im Baufeld 1 beträgt die maximal zu befestigende Grundfläche 1.500 m². Die Größe des Eingriffs wird damit begrenzt. Dem Grundsatz einer flächenschonenden Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden wird im gesamten Plangeltungsbereich entsprochen.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen zu befestigenden Grundfläche ist vorgesehen, im Baufeld 1 des sonstigen Sondergebietes „Kurklinik“ ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten für sogenannte Präventivwochen für Eltern und Kinder sowie 2 bis 3 Baukörper für externe Kurgäste (z.B. selbstzahlende Kurgäste und Familienangehörige) sowie Mitarbeiterwohnungen zu errichten.

Im Baufeld 4 sollen Veranstaltungsräume für Versammlungen und kulturelle Veranstaltungen für Patienten und Mitarbeiter der Kurklinik sowie ein Indoorspielplatz angeordnet werden. Das Gebäude kann beispielsweise auch als Werkstatt für den Hausmeister und als Lagerraum für Materialien und Geräte genutzt werden. Weiterhin ist die Errichtung von Ställen für die tiergestützte Therapie vorgesehen.

Die zulässige zu befestigende Grundfläche im Baufeld 4 beträgt 647 m².

In den Baufeldern 1, 2 und 4 sind als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse (II) ausgewiesen. Folglich kann die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist möglich.

Es ist ausnahmsweise zulässig im Baufeld 2 über die Angabe in der Nutzungsschablone hinaus ein zusätzliches Vollgeschoss auszubilden, sofern die festgesetzte maximale Firsthöhe eingehalten wird und das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das eine Grundfläche von 1.000 m² nicht überschreitet.

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 die Baufelder die Firsthöhen begrenzt. Im Baufeld 1 beträgt die Firsthöhe 13,00 m und im Baufeld 2 15,00 m. Im Baufeld 4 wird die Firsthöhe mit maximal 11,50 m festgeschrieben.

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

Die festgesetzten Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an die angrenzende Bebauung orientiert und ein harmonisches Einfügen gewährleistet wird.

Im Baufeld 3 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kurklinik ist die Errichtung von zwei Stallgebäuden vorgesehen.

Die Höhe der geplanten Stallgebäude im Baufeld 3 werden durch die in der Nutzungsschablone festgeschriebene Firsthöhe ($F_H = 5,00$ m) begrenzt.

Insgesamt darf das Baufeld 3 bis zu 60 m² bebaut bzw. baulich genutzt werden.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 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.

- **Stellplätze**

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“ auch Stellplätze errichtet.

Ein Stellplatz ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeugs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient.

Um eine Realisierung des Parkplatzes auch außerhalb des aufgezogenen Baufeldes im sonstigen Sondergebiet 1 zu ermöglichen, wurde eine Festsetzung durch Text im Punkt I 5.4 getroffen.

Im Plangeltungsbereich sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Der vorgesehene Parkplatz ist funktional der Hauptnutzung untergeordnet. Durch die geschaffenen Stellflächen für Pkw wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt. Die Kraftfahrzeuge werden in einem zentralen Bereich untergebracht.

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 Bauherrn auf dem Grundstück nachzuweisen.

Das Errichten von drei Doppelgaragen bis zu einer Grundfläche von 40 m² ist außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.

Die benötigte Fläche für den geplanten Stellplatzbedarf sowie die Lage werden erst bei der objektkonkreten Planung festgelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lüssan wurde deshalb in der Planzeichnung (Teil A) keine Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 zu örtlichen Bauvorschriften 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, 2 und 3 für die geplanten Gebäude der Kureinrichtung und die zwei Stallgebäude eine Vielzahl an unterschiedlichen Gebäudetypen und Gestaltungsvarianten.

Die Dächer der geplanten Gebäude können als flach geneigte Dächer oder auch als Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden. Die Ausbildung von Gründächern und Dachterrassen ist ebenfalls zulässig.

Reflektierende Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckungen sind unzulässig.

Auf den Dachflächen können Solar- und Photovoltaikanlagen angeordnet werden.

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

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

Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

Zu Werbeanlagen wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück der Kureinrichtung Werbepylone und Fahnen aufgestellt werden können. Der Standort ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt worden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen sich lediglich auf die ansässige Kureinrichtung beziehen.

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.

5.3 Verkehrserschließung

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

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

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

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

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 Baustellensicherung beizufügen.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 und bei der späteren Umsetzung ist die Satzung der Stadt Lissan über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen (Stellplatzsatzung) vom 08.03.2012 zu berücksichtigen. Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Lissan.

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

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 Lissan durch den Bauherrn auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

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

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen. Die Versorgungsleitungen sind im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen neu zu verlegen.

• Wasserversorgung

Im Bereich des Vorhabens betreibt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast eine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung.

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

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

Der Grundstücksanschluss (Leitung von der öffentlichen Anlage bis zur privaten Grundstücksgrenze) ist vom Grundstückseigentümer rechtzeitig zu beantragen. Die Kosten hierfür trägt der Eigentümer.

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

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

• Schmutzwasserentsorgung

Im Bereich des Vorhabens betreibt der Zweckverband im westlichen Teilbereich eine zentrale Schmutzwasseranlage.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem vorgesehen.

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

• Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

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

Eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht.

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

• **Löschwasserversorgung**

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

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Löschwasserentnahmestelle zu schaffen.

Durch den Vorhabenträger ist die Aufstellung eines Löschwasserbehälters nach DIN 14230 als unterirdischer Behälter vorgesehen.

Ein unterirdischer Löschwasserbehälter ist ein künstlich angelegter überdeckter Löschwasserbehälter mit Löschwasserentnahmestelle. Dieser kann idealerweise unter öffentlichen Flächen, z. B. Spielplätzen angeordnet werden.

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

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

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

Die Nutzbarkeit von Löschwasserentnahmestellen sowie die Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung sind regelmäßig zu überprüfen.

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

Löschwasserbehälter gehören zu den erschöpflichen Löschwasserstellen. Diese können nur weniger als drei Stunden lang Löschwasser für die Objekte in ihrem Deckungsbereich liefern. Sie dienen für den Erstangriff, nachrückende Einheiten müssen eine Wasserversorgung zu weiter entfernten Löschwasserentnahmestellen aufbauen. Der Standort ist so zu wählen, dass alle zu schützenden Objekte im Plangebiet mit den örtlichen Einsatzkräften und Löschgeräten (maßgebend: vorhandene Schlauchlängen) erreicht werden können.

Auf der anderen Seite darf die Wasserentnahme nicht zu nah an einem Objekt, an, vor bzw. auf einer Parkfläche und schon gar nicht im Trümmerschatten eines Gebäudes liegen. Die geodätische Saughöhe (Abstand von der Wasseroberfläche bis zur Mitte des Saugeingangs) darf fünf Meter nicht überschreiten, idealerweise werden drei Meter nicht überschritten. Die Wasserentnahme muss auch im Winter durch einen frostsicheren Saugschacht gewährleistet sein.

Die Errichtung und Beschilderung bedarf einer Saugprobe durch die örtlich zuständige Feuerwehr im Beisein eines Mitarbeiters der Brandschutzdienststelle.

• **Gasversorgung**

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

• **Elektroversorgung**

Die Versorgung der vorgesehenen Kurklinik soll durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz erfolgen.

• **Telekommunikation**

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

• **Müllentsorgung**

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

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

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

• **Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

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.

In der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald die Entwicklung von Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Lissan, Flur 4 auf den Flurstücken 434/1 und 432/29 auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche vorgesehen.

Eigentümer der Flächen ist der Vorhabenträger Phönix-e.V., Hermann-Mattern-Promenade 7A, 14469 Potsdam.

Die Flächen werden max. zweimal jährlich gemäht.

1. Mahd: Anlage von Frühmahdstreifen im April

2. Mahd: nicht vor Mitte August und Mahd der ganzen Fläche

Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt: Balkenmäher ohne Mähauflbereiter und Mulchgerät.

Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit und im Abstand von 15 m) oder Teilflächen (30 %) stengelgelassen.

Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10 - 12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien, deutlich besser geschont als bei einem tieferen Schnitt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln ist unzulässig.

Alternativ dazu ist eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen möglich.

Die Flächen sollen mit 2-mal jährlich mit Schafen beweidet werden. Vor der ersten Beweidung sind die von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominierten Flächen einmal zu mähen und das Mähgut zu beräumen.

Durch die ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan vollständig kompensiert werden.

• **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im Juni 2018 für die geplanten Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erarbeitet.

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

- Notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März.
- Gebüsche, die vom Neuntöter als Bruthabitat genutzt werden, hier Brombeergebüsch südöstlich des Wendehammers, werden erhalten oder bis zum funktionalen Ersatz durch eine Ersatzpflanzung eines entsprechenden Dornengebüsches bzw. einer Hecke mit mind. 5 Jahren Vorlauf, erhalten.
- Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Bodenbrütern zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der in Anspruch genommenen Flächen (Zuwegung, Bauplätze, Lagerflächen etc.) im 14 tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden. Die Mahd ist amphibien-/reptilienfreundlich durchzuführen:
 - Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird ein Balkenmäher ohne Mähauflbereiter und Mulchgerät verwendet.
 - Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10 - 12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt.

- Um die Tötung von Zauneidechsen oder ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, werden Bauplätze im Vorfeld außerhalb der Überwinterungs- und Eiablagezeit, d. h. im April oder September, mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) abgegrenzt (Einbauzeichnung/Prinzipskizze, siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die hinter der Umzäunung ggf. befindlichen Eidechsen sind von einem Sachverständigen mittels Bodenfallen (Fangeimern) zu bergen und umgehend in der unmittelbaren Umgebung wieder freizulassen. Dabei ist das Berühren der Tiere zu vermeiden, um den i. d. R. folgenden Abwurf des Schwanzes (Fettdepot zur Überwinterung) zu verhindern. Durch einen Schwanzabwurf kann sich das Mortalitätsrisiko signifikant erhöhen. Die Abgrenzung der Bauplätze bleibt mit Ausnahme einer Zufahrt über die Bauzeit bestehen.
- Um die Eignung der Grünflächen als Lebensraum und Jagdhabitat zu erhalten, wird (ausgenommen gebäudenaher Flächen) entsprechend einem Pflegekonzept gemäht und das Mähgut abgefahren. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden. Zielstellung ist die Erhaltung und Entwicklung eines artenreichen Sandmagerrasens. Das Pflegekonzept bzw. die extensive Beweidung ist auf Grundlage von regelmäßigen Überprüfungen der Wirksamkeit durch einen Sachverständigen anzupassen.

Pflegekonzept

Mähzeitpunkt und Häufigkeit: Es wird max. zweimal jährlich gemäht.

1. Mahd: Anlage von Frühmahdstreifen im April.

2. Mahd: nicht vor Mitte August und Mahd der ganzen Fläche.

Technik: Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt: Balkenmäher ohne Mähauflbereiter und Mulchgerät.

Staffelung, Randstreifen und Mährichtung: Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit und im Abstand von 15 m) oder Teilflächen (30 %) stehengelassen.

Schnitthöhe: Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10 - 12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei einem tieferen Schnitt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

- Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen ist auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu beschränken und die Verwendung von insekten- bzw. fledermausfreundlichen Lichtquellen ist vorzunehmen.

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

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)

- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen).

Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

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

- Am Rand des Plangebietes oder in einer angrenzenden Pflegefläche werden drei Versteckplätze/Winterquartiere (Steinriegel, Körnung 10 - 30 cm, Steine reichen 1 m ins Erdreich) und drei Eiablageplätze (flache Sandaufschüttungen oder Abgrabungen) für Zauneidechsen angelegt (je 30 m²). Diese Habitate sind manuell dauerhaft weitgehend frei von Aufwuchs zu halten.
- Für Zauneidechsen und Bodenbrüter (insbesondere Baumpieper) werden südlich angrenzende ruderalisierte Flächen (mind. 1,5 ha) in Pflege genommen. Zielstellung ist die Erhaltung und Entwicklung eines artenreichen Sandmagerrasens mit einzelnen Gebüschchen. Die Pflege ist auf Grundlage von regelmäßigen Überprüfungen der Wirksamkeit durch einen Sachverständigen anzupassen.

Pflegekonzept

Mähzeitpunkt und Häufigkeit: Es wird maximal zweimal jährlich gemäht.

1. Mahd: Anlage von Frühmahdstreifen im April,

2. Mahd: nicht vor Mitte August und Mahd der ganzen Fläche.

Technik: Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt: Balkenmäher ohne Mähaufbereiter und Mulchgerät.

Staffelung, Randstreifen und Mährichtung: Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit und im Abstand von 15 m) oder Teilflächen (30 %) stehengelassen.

Schnitthöhe: Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10 - 12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei einem tieferen Schnitt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

- Bei einer geplanten Rodung des durch den Neuntöter besiedelten Brombeergebüsches wird mit 5 Jahren Vorlauf ein Ersatzhabitat (Dornengebüsch bzw. Hecke) angelegt (mind. 25 m², 5 x 5 m).

Als gutachterliches Fazit wird festgestellt, dass bei Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen 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. 8 „Kurklinik an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan wurden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

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

Trinkwasserversorgung

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

Badestelle

Im Bereich des Bebauungsplangebietes wird keine Badestelle laut Badegewässerlandesverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Juni 2008 (letzte berücksichtigte Änderung: Verordnung vom 20. Juni 2013 GVOB I. M-V S. 429) vom Gesundheitsamt überwacht.

Hinweis:

Die Betreibung einer Badestelle verlangt außer dem Nachweis der gesundheitlichen Unbedenklichkeit des Badewassers auch andere hygienische Anforderungen.

- **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 vom 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 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

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

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

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

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

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 Metern einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

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.

Auf dem zu überplanenden Gebiet befanden sich Stallanlagen. In Abhängigkeit von der Lage, Größe und Nutzungsdauer von Stallanlagen kann eine Kontamination des Bodens und des Oberflächenwassers (Eventuell auch des Grundwassers) eingetreten sein. Die Erfahrung zeigt aber, dass bei einer längeren Lagerung von Gülle und Jauche diese mit der Zeit ungefährliche Phenolverbindungen eingehen.

Weiterhin ist zu beachten, dass eine Kontamination des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen möglich ist. In den Anbauten der Stallanlagen befanden sich Kompressoren. In der Regel wurden die Abgabe und das verbrauchte Öl aus den Kompressoren in unterirdische Sammelbehälter außerhalb der Kompressorenräume geleitet.

Außerdem wiesen Anwohner darauf hin, dass auf dem Grundstück tote Tiere vergraben wurden, die 1982 bei einer Maul- und Klauenseuche verstarben. Boden- und Grundwasserbelastungen können nicht ausgeschlossen werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA Lärm und 18. BImSchV für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten tags 45 dB (A) und nachts 35 dB (A) als Immissionsrichtwerte festgelegt sind. Gemäß DIN 18005 sind bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart ebenfalls tags 45 dB (A) und nachts 35 dB(A) anzusetzen.

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

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen bzw. von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

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

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

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

- **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 (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vorzulegen.

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen. Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet 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 eine verkehrsrechtliche Anordnung (gemäß § 45 StVO Abs. 6) 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.

Der Träger der Straßenbaulast muss dem Vorhaben zustimmen.

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

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), in der zuletzt gültigen Fassung, 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) sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Altlasten

Auf dem zu überplanenden Gebiet befanden sich Stallanlagen, die bereits abgerissen wurden.

Entsprechend dem vorliegenden Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vom 22.11.2017 wurde nur im Bereich des früheren Kompressors der Boden auf Kontaminationen untersucht. Organoleptische Auffälligkeiten wurden in diesem Bereich nicht festgestellt.

Die auf dem Grundstück entnommenen Bodenproben wurden entsprechend den Vorgaben der TR LAGA 20 analysiert. Schadstoffe wurden nicht festgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nur um punktuelle Untersuchungen handelt, die nicht die Garantie geben, dass nicht in anderen Bereichen Bodenbelastungen auftreten können.

Weiterhin muss seitens des Investors geklärt werden, ob der Hinweis von Anwohnern, dass auf dem Grundstück tote Tiere vergraben wurden, die 1982 bei einer Maul- und Klauenseuche verstarben, eine Belastung des Bodens und/oder Grundwassers zur Folge hatten. Inwieweit diese Möglichkeit überhaupt besteht und mit den Jahren ein natürlicher Abbau erfolgte, ist eventuell beim Veterinäramt in Erfahrung zu bringen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich abwehrender Brandschutz**

Im Plangebiet müssen Bewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden. Diese Flächen sind gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V auszuführen, unter anderem, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Bewegungsflächen müssen für jedes Fahrzeug mindestens 7 x 12 m groß sein. Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge in Kurven wird nicht behindert, wenn die in der genannten Richtlinie zugeordneten Mindestbreiten von Zufahrten nicht unterschritten werden.

Bei zwei Vollgeschossen finden für den 2. Rettungsweg tragbare Leitern der Feuerwehr Anwendung. Somit entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug.

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

In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

- **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales 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.

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

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

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

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

- Küsten- und Hochwasserschutz

- Lissan befindet sich im Küstenbereich des Gewässers Peenestrom (Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße). Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für den Peenestrom im Bereich Lissan 2,10 m NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

- Entsprechend dem Übersichtsplan weist das Bebauungsgebiet Höhenlagen zwischen 1,85 und 2,64 m NHN auf und ist damit in Teilbereichen überflutungsgefährdet. Die vorhandene Bebauung in Lissan ist fast ausschließlich nicht überflutungsgefährdet, weshalb bisher und auch zukünftig keine Küstenschutzmaßnahmen des Landes M-V vorgesehen wurden bzw. sind. Der vorhandene Deich am Peenestrom dient dem Überflutungsschutz landwirtschaftlicher Flächen. Er ist aufgrund seiner Kontur (u. a. Deichhöhe, Böschungsneigung) nicht geeignet, das BHW zu kehren.

- Bei Geländehöhen unterhalb 2,10 m NHN sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche gegebenenfalls eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstücks im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der geplanten Kurklinik gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Höhenlage der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) vorzunehmen.

- **Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast**

- Im direkten Bereich des Bauvorhabens betreibt der Zweckverband zurzeit keine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung und keine Einrichtung für eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Die Herstellung beider Anlagen ist jedoch im Investitionsplan des Zweckverbandes für 2019 vorgesehen. Dazu ist es erforderlich, dass genaue Angaben zur Art der Betreuung (durchschnittliche Anzahl der dort täglich vorhandenen Personen, Art des anfallenden Abwassers, besondere Art der Trinkwassernutzung) gemacht werden, um eine ausreichende Dimensionierung der Anlagen planen zu können. Der Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen hat auf der Grundlage der Satzung des Zweckverbandes zu erfolgen.

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

- Eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband im Baubereich nicht. Der in der Straße Siedlung Ost vorhandene Niederschlagswasserkanal ist nicht für den Anschluss von Anliegergrundstücken vorgesehen. Er dient einzig der Ableitung von Niederschlagswasser von der Straße.

- Für Rückfragen steht Herr Sekulla zur Verfügung.

- **Belange des Bergamtes Stralsund**

- Für den Bereich der Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

- **Belange der E.DIS Netz GmbH**

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei der E.DIS Netz GmbH anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss ausgereicht werden. Je nach Leistungsbedarf der Kurklinik kann ein Netzausbau erforderlich werden. Gegebenenfalls ist dafür eine Stellfläche für eine Trafostation erforderlich.

Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

- **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten 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 geplante Versorgung der Neubauten (über Telefonzentrale oder einzelne Anschlüsse),
3. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) und Geschäftseinheiten (GE) je Gebäude,
4. Bitte um Angaben der Kontaktdaten des Erschließungsträgers,
5. geplanter Ausführungszeitraum,
6. neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im Bebauungsplangebiet.

Eine Entscheidung, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im Bebauungsplangebiet erfolgen soll kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden. 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.

Durch die Deutsche Telekom Technik GmbH wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls die Anbindung des Bebauungsplanes 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 der Besucheranschrift zur Verfügung:

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

• **Belange der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

Direkt im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen. In der Straße Siedlung Ost sind Niederdruckgasleitungen vorhanden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit und abhängig von der benötigten Anschlussleistung möglich (Fragen hierzu bitte an die Abteilung Netz, NC Greifswald, Telefon 03834 8540-5319).

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Hierzu ist rechtzeitig mit der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH Verbindung aufzunehmen.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	36.070	100,00
Fläche im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurklinik (SO _{Klinik})	33.273	92,24
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern		
BF 1	3.505	9,72
BF 2	10.487	29,07
BF 3	324	0,90
BF 4	647	1,79
verbleibende Fläche im sonstigen Sondergebiet	14.687	50,76
Verkehrsflächen	1.409	3,91
Straßenverkehrsflächen	1.409	3,91
Grünflächen	1.388	3,85
Grünflächen	1.388	3,85