

**Satzung
des Bebauungsplanes Nr. 5
Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassan**

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

Stadt Lassan
über Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17438 Wolgast

Stand: 14.11.2019

Inhaltsverzeichnis zur zusammenfassenden Erklärung

Thema	Seite
1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
3 Wahl der Planungslösung	12

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

1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) ist die Stadt Lissan als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Sie nimmt im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung des ländlichen Raumes wahr. Das schließt neben der Wohnfunktion auch die Funktion als Wirtschaftsstandort mit ein.

Das Gebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Unter Zugrundelegung der Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Das Ansiedlungspotenzial wird für die Stärkung des Siedlungsschwerpunktes und des Wirtschaftsstandortes Lissan genutzt und gefestigt.

Die Region Vorpommern ist durch eine noch weitgehend intakte, sehr vielfältige, attraktive Landschaft gekennzeichnet. Die Erhaltung dieses Potenzials und die Entwicklung der Siedlungen im Einklang mit Natur und Landschaft sind deshalb besonders wichtig.

Es ist vorgesehen, den gewählten Standort an der Straße Siedlung Ost der Stadt Lissan für Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zu entwickeln.

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan sollen die Rechtsgrundlagen für die Realisierung der geplanten Bebauung geschaffen werden. Der Standort für die Bebauung mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, befindet sich im Außenbereich. Er liegt in Ortsrandlage und schließt an die vorhandene Bebauung in der Siedlung an.

Die Stadt Lissan ist an der Entwicklung des geplanten Wohn- und Wirtschaftsstandortes an der Straße Siedlung Ost als Weiterführung der vorhandenen Bebauung interessiert.

Da die Voraussetzungen für eine Bebauung im Außenbereich nicht vorliegen, ist die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Lissan erforderlich.

Mit der Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen die Planungsziele der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Bebauung der Stadt Lissan, der Vervollkommnung der vorhandenen Struktur des Außenbereiches und Abrundung des Ortsrandes sowie der Schaffung von Baurecht für die Errichtung von ca. 10 Häusern als Einzelhäuser einschließlich zugehöriger Nebenanlagen unter Einhaltung der naturschutzrechtlichen Forderungen im Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen des Gebietes erreicht werden.

Die notwendigen Rechtsgrundlagen für die geplanten Wohn- und gewerblichen Nutzungen werden im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen. Die vorhandene Siedlung wird gefestigt und eine zukünftige Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes in Lissan durch weitere Bebauung und zugehörige Erschließungsmaßnahmen gesichert.

Das Plangebiet wird in der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und in einem Teilbereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Wohnfunktion und der Wirtschaftsstandort des Siedlungsschwerpunktes Lissan im ländlichen Raum werden gestärkt.

Die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufelder im allgemeinen Wohngebiet für die einzelnen Wohnhäuser als Einfamilienhäuser, in einem Baufeld auch ein Doppelhaus möglich, unterstützen die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur. Es werden insgesamt sechs Standorte für eine Einzelhausbebauung zur Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) werden vier Standorte zur Bebauung für eine Wohn- und gewerbliche Nutzung festgeschrieben. Die beabsichtigten baulichen Maßnahmen tragen in entscheidendem Maße zur Ab- und Abrundung der Ortslage bei.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Eine Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter sind erfolgt.

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

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

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

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

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

Bodenfunktionsbereiche des Planungsraumes sind grundwasserbestimmte Sande.

Die Fläche des Untersuchungsraumes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgte über die Biotopkartierung.

Hochwertige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

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

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

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Ostseeküstengebiet und wird zur Landschaftseinheit Insel Usedom innerhalb der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

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

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

Nördlich des Plangebietes sind Gewerbebetriebe (Mosterei und Dachdeckerei) vorhanden.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Lissan vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) zunächst im April 2017 erarbeitet. Aufgrund erhobener Einwendungen durch die prüfenden Behörden und einem ansässigen Gewerbebetrieb wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert und überarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mit Datum vom 16.04.2018 nochmals vorgelegt. Aufgrund erneut erhobener Einwendungen durch den ansässigen Gewerbebetrieb und die prüfenden Behörden wurde eine erneute Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung vom 28.02.2019 bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm-, Verkehrslärm- und Sportlärmimmissionen wurden umfassend untersucht.

Folgende Festlegungen zu den schallschutzmaßnahmen werden getroffen und in die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 übernommen:

Alle Baufelder befinden sich ganz oder zum überwiegenden Teil im Lärmpegelbereich I DIN 4109. Die Baufelder 2 bis 7 liegen zu geringen Teilen im Lärmpegelbereich II. Damit sind an den passiven Schallschutz keine besonderen höheren Anforderungen gestellt.

Das Schallschutzgutachten empfiehlt, in den der Mosterei gegenüberliegenden Baufeldern schutzbedürftige Räume möglichst auf den dem Betrieb abgewandten Seiten anzuordnen. Weiterhin wird empfohlen, die Wohnhäuser traufenständig zur Straße anzuordnen, um so einen größeren Abstand der Fenster schutzbedürftiger Räume zur Baufeldgrenze zu erreichen.

Gegebenenfalls sollten in den Baufeldern, in denen nur geringe Reserven zu den Immissionsrichtwerten festgestellt wurden, im Dachgeschoss keine schutzbedürftigen Räume zugelassen werden, z. B. durch eine entsprechende Begrenzung der Dachneigung oder indem zur Mosterei hin keine Dachflächenfenster zugelassen werden.

Durch derartige Maßnahmen wäre auch zukünftigen Betriebsentwicklungen der Mosterei ein größerer Spielraum gegeben.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 werden in die vorliegenden Planunterlagen wie folgt eingearbeitet.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Firstrichtung festgeschrieben. Die geplante Bebauung in den Baufeldern 2, 3, 4, 5, 6 und 7 ist traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Um einen größeren Abstand der schutzbedürftigen Wohnräume zu den ansässigen Betrieben zu gewährleisten, werden in den Festsetzungen durch Text die zwei nachstehenden Ergänzungen vorgenommen:

- In den Baufeldern 2 bis 7 sind die schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- In den Baufeldern 2 bis 7 sind Dachflächenfenster und Gauben auf der Seite der Erschließungsstraße (Siedlung-Ost) unzulässig.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 wurde nachstehend übernommen.

Sind, wie im vorliegenden Fall, Immissionen vorhanden, ist zunächst zu ermitteln, ob diese zumutbar sind. Immissionen, die das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß nicht überschreiten, begründen keine Verletzung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots, die insoweit keinen andersartigen oder weitergehenden Nachbenschutz vermittelt.

Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist in gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften konkretisiert, die für die Prüfung der Zumutbarkeit heranzuziehen sind.

Bei Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben ist dies die TA-Lärm, in der die Immissionsrichtwerte für Baugebiete der BauNVO festgelegt sind.

Die Immissionsrichtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Immissionen der Gewerbebetriebe nicht überschritten. Folglich setzt sich die geplante Wohnbebauung keinen unzumutbaren Belastungen aus.

Das Rücksichtnahmegebot wird damit eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen, ausgehend von den gewerblichen Tätigkeiten, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind somit nicht zu erwarten.

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im Mai 2015 durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser wurde im März 2019 aktualisiert.

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

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

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird das gutachterliche Fazit gezogen, dass bei einer Durchführung der im Fachbeitrag aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung wurde die Betroffenheit von Bodendenkmälern durch das geplante Vorhaben untersucht. Die Untersuchungen wurden im Oktober 2015 im Auftrag des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege von Herrn Mario Hollnecker durchgeführt.

Es wurden mit einem Minibagger insgesamt 6 Suchschnitte angelegt und der Mutterboden bis auf die Pflugsohle vollständig entfernt. Somit wurden ca. 8 bis 9 % der sondierten Grundstücksflächen geöffnet.

Vor dem Beginn der Baggerarbeiten wurde die gesamte Fläche der Parzellen 1 bis 7 oberflächlich sorgfältig nach Funden abgesucht. Oberflächlich konnten keine archäologischen Funde festgestellt werden.

In den Suchschnitten zeigte sich, dass sich entgegen der entsprechenden Prognose keine archäologischen Befunde im anstehenden Untergrund erhalten haben.

In Anbetracht der fundleeren Oberfläche und fehlender archäologischer Befunde ist mit Bodendenkmälern, auch bei späteren Bauvorhaben in den noch nicht sondierten Bereichen, voraussichtlich nicht mehr zu rechnen. Der weiteren Bebauung wird deshalb unter Hinweis auf § 11 DSchG M-V (Meldepflicht von Zufallsfunden) ohne weitere denkmalpflegerische Auflagen zugestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine umfassende Untersuchung und Bewertung auf der den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einwirkenden Belange und die Hinweise und Anmerkungen in den abgegebenen Stellungnahmen haben zu einer intensiven Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lissan geführt.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Auf Grund der Änderung von Planinhalten erfolgten insgesamt noch drei Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3 BauGB jeweils als Betroffenenbeteiligung.

2.1 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Zeitraum Oktober/November 2016)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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

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

• Öffentlichkeitsbeteiligung

• Behörden- und Trägerbeteiligung

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

Aus den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen die nachfolgenden planrelevanten Angaben, Ergänzungen und Hinweise in die Begründung (Teil 1 und/oder Teil 2) und/oder in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

- Belange des Polizeipräsidiums Neubrandenburg mit Hinweisen zur Vermeidung von Sichtbehinderungen,
- Belange des Landesamtes für innere Verwaltung M-V mit Hinweisen zur Berücksichtigung von Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte,
- Belange der E.DIS AG mit Hinweisen zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes,
- Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom – Peenestrom mit Hinweisen zur erneuten Beteiligung bei Änderungen in der weiteren Projektbearbeitung,
- Belange der GASCADE Gastransport GmbH mit Hinweisen zum Leitungsbestand,
- Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V mit Hinweisen zur Objektplanung,
- Belange der Gasnetz Vorpommern GmbH mit Hinweisen zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas,
- Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen,
- Belange der GDMcom GmbH mit Hinweisen zum Leitungsbestand der GDMcom GmbH,
- Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern mit Hinweisen zu möglichen Munitionsfunden und allgemeinen Pflichten des Bauherrn,
- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Hinweisen zur Prüfung und Auseinandersetzung mit den Lärmemissionen, die möglicherweise durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden,
- Belange des Bergamtes Stralsund zum Sachverhalt, dass sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis Grimmen“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe befindet,
- Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast mit Hinweisen zur Aktualisierung der Angaben zur Schmutzwasserentsorgung,

- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Hinweisen der einzelnen Fachbehörden:
 - Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zu Maßnahmen bei Veränderungen der Verkehrsführung, zur Planung verkehrsberuhigter Bereiche, zur Vermeidung von Sichtbehinderungen, zur Einreichung von entsprechenden Unterlagen vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken
 - Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung
 - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz mit dem Hinweis zur Genehmigung des Bebauungsplanes, mit Hinweisen zur Präzisierung von Festsetzungen im Text (Teil B), mit Hinweisen zu Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A)
 - Sachbereich Immissionsschutz mit Hinweis zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose hinsichtlich der von den benachbarten Gewerbebetrieben eventuell an den geplanten Wohnbauungen zu erwartenden Immissionen
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft mit dem Hinweis, bei der unteren Wasserbehörde einen Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege mit Hinweisen zur Heckenpflanzung (Kompensationsmaßnahme), zum Nachweis der Flächenverfügbarkeit für die Kompensationsmaßnahme und dem Vorliegen der Eingangsbestätigung des Grundbuchamtes für den notariell beglaubigten Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit,
- Freiwillige Feuerwehr Lissan mit dem Hinweis der Notwendigkeit der Errichtung eines Löschwasserteiches.

2.2 Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB (Zeitraum Mai/Juni 2017)

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

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

• Öffentlichkeitsbeteiligung

- Mosterei mit Hinweisen und Einsprüchen zu den Angaben und Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 27. April 2017, aufgliedert für die einzelnen Betriebsbereiche der Mosterei

• Behörden- und Trägerbeteiligung

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

Aus den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Absatz 3 BauGB wurden im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Angaben, Ergänzungen und Hinweise in die Begründung (Teil 1 und/oder Teil 2) und/oder in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen.

- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde mit Hinweisen zur rechtzeitigen Information an die Nutzer der im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen hinsichtlich der Bewirtschaftungsplannungen,
- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden mit Hinweisen und Einsprüchen zur schalltechnischen Untersuchung vom 27.04.2017 bezüglich verschiedener Berechnungsansätze und Bemessungsgrundlagen, zur Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte und zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen,
- Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V mit Hinweisen und Einsprüchen zur schalltechnischen Untersuchung vom 27.04.2017, mit Hinweisen bezüglich des Heranrückens einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung und zur Schaffung einer Gemengelage,
- Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Hinweisen der einzelnen Fachbehörden
 - Sachbereich Bauleitplanung mit dem Hinweis zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 und mit redaktionellen Hinweisen zur Planzeichnung
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege mit Hinweisen zu ergänzenden Festsetzungen zur Heckenpflanzung und dem Hinweis zum Vorlegen der Eingangsbestätigung des Grundbuchamtes für den notariell beglaubigten Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
 - Sachgebiet Immissionsschutz mit Hinweisen bezüglich der Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Tages- und Nachtzeitraum, zu Berechnungen im Gutachten, zur Unzulässigkeit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Belange des Gesundheitsamtes mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung und zur Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für die geplante Wohnbebauung.

2.3 Nochmalige Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB (Zeitraum Mai/Juni 2018)

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

Im Rahmen dieser Betroffenenbeteiligung gingen fünf Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

• Öffentlichkeitsbeteiligung

- Mosterei mit Einsprüchen zu den einzelnen Berechnungsansätzen und ermittelten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 16. April 2018, aufgliedert für die einzelnen Betriebsbereiche der Mosterei

• Behörden- und Trägerbeteiligung

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

In allen vorliegenden Stellungnahmen der TÖB wird die schalltechnische Untersuchung vom 16.04.2018 bemängelt. Für die vorliegende Planung werden damit angreifbare Parameter zu Grunde gelegt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der nochmals beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Absatz 3 BauGB wurden im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Angaben, Ergänzungen und Hinweise in die Begründung (Teil 1 und/oder Teil 2) und/oder in die Planzeichnung (Teil A) aufgenommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde noch einmal überarbeitet.

- Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zur schalltechnischen Untersuchung vom 16.04.2018 mit Ablehnung des Lösungsvorschlags des Gutachtens
- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Hinweisen zur schalltechnischen Untersuchung vom 16.04.2018 bezüglich der getroffenen Annahmen und des Nichtvorliegens von Messungen, des Zurücksetzens der Baufelder 3 und 4 und des Festlegens der Firstrichtung für die Baufelder 3, 4 und 5 und mit Bedenken zu Angaben der Betriebsabläufe in der Mosterei
- Belange der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg mit umfangreichen Bedenken zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes südlich des Gewerbebetriebes der Mosterei, mit Bedenken zu den Bewertungsansätzen und den ermittelten Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zur Berücksichtigung der Entwicklung des Gewerbebetriebes und zur Darstellung der verkehrlichen Erschließung der Unternehmensstandorte
- Belange des Amtes Am Peenestrom, Fachdienst öffentliche Ordnung mit Angaben zur vorhandenen Situation der Löschwasserversorgung und der derzeit nicht gesicherten Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser
- Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Hinweisen der Fachbehörden
 - Sachbereich Bauleitplanung mit dem Hinweis zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit redaktionellen Hinweisen zur Planzeichnung (Teil A) und zu textlichen Festsetzungen
 - Sachbereich Immissionsschutz mit Hinweisen und Anregungen zur schalltechnischen Untersuchung bezüglich der getroffenen Annahmen/Schätzungen für einzelne Bewertungen, der Empfehlung, Messungen der tatsächlichen Geräuschimmissionen vorzunehmen, des Vorliegens zahlreicher Unsicherheiten und der Empfehlung, zum Schutz der Anwohner und der Mosterei immissionsseitige Festsetzungen zu treffen.

2.4 Erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB (Zeitraum Mai/Juni 2019)

Auf Grund der vorgenommenen grundlegenden Änderung des Planinhaltes wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung (dritte Beteiligung) nach § 4 a Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung der aktuellen Entwurfsunterlagen in einem Zeitraum von vier Wochen beteiligt. Die nach BauGB erforderlichen Bekanntmachungen wurden durchgeführt.

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen neun Stellungnahmen ein. Aus der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinde wurde jeweils eine Stellungnahme abgegeben.

• Nachbargemeinde

• Öffentlichkeitsbeteiligung

- Mosterei mit Hinweisen und Einsprüchen zu den Angaben und Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 28. Februar 2019, aufgliedert für die einzelnen Betriebsbereiche der Mosterei

• Behörden- und Trägerbeteiligung

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

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 19.06.2019 mit Hinweis zur Berücksichtigung des Schießplatzes in der schalltechnischen Untersuchung,
- Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg vom 11.06.2019 mit Bedenken und Einsprüchen zur schalltechnischen Untersuchung,
- Freiwillige Feuerwehr Lassan vom 12.05.2019 mit Hinweisen zu Feuerwehrplänen,
- Belange der GASCADE Gastransport GmbH mit Hinweisen zum Leitungsbestand,
- Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast mit Hinweisen zur Aktualisierung der Angaben zur Schmutzwasserentsorgung,
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Hinweisen der einzelnen Fachbehörden:
 - Sachbereich Bauleitplanung mit dem Hinweis zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit redaktionellen Hinweisen zur Planzeichnung (Teil A) und zu textlichen Festsetzungen
 - Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zu Maßnahmen bei Veränderungen der Verkehrsführung sowie zur Anbindung an bestehende Verkehrsflächen
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft mit Hinweisen zur Errichtung eines Löschwasserbrunnens
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege mit Hinweisen zur Heckenpflanzung (Kompensationsmaßnahme) und dem Vorliegen der Eingangsbestätigung des Grundbuchamtes für den notariell beglaubigten Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit.

3 Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Stadt Lassan hat in ihrer Sitzung am 06. Mai 2014 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassan aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurde vom Amt Am Peenestrom in Wolgast durchgeführt.

Auf Grund der erhobenen Einsprüche und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, die in verschiedenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erhoben wurden, erfolgten mehrfach Änderungen der Planunterlagen.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde zur Ermittlung und Bewertung der durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen verursachten Geräuschemissionen im Plangebiet aufgestellt und zweimal einer Aktualisierung unterzogen. Eine Beurteilung der ermittelten Ergebnisse nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, wurde für die geplante Wohn- und gewerbliche Bebauung vorgenommen.

Auf Grund der zunächst ermittelten Überschreitungen der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten wurde eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen.

Die schalltechnische Untersuchung liegt nun in der Fassung vom 28.02.2019 vor.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 28.02.2019 und der Änderung des Gebietscharakters gegenüber den ansässigen Gewerbebetrieben (Mosterei und Dachdeckerei) ist eine Reduzierung der Baufelder nicht mehr erforderlich.

In der Planzeichnung (Teil A) wird die Firstrichtung festgeschrieben. Die geplante Bebauung in den Baufeldern 2, 3, 4, 5, 6 und 7 ist traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Um einen größeren Abstand der schutzbedürftigen Wohnräume zu den ansässigen Betrieben zu gewährleisten, werden in den Festsetzungen durch Text die zwei nachstehenden Ergänzungen vorgenommen:

- In den Baufeldern 2 bis 7 sind die schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- Weiterhin sind in den Baufeldern 2 bis 7 Dachfenster und Gauben auf der Seite der Erschließungsstraße (Siedlung-Ost) unzulässig.

Für die Löschwasserversorgung war zunächst die Errichtung eines Löschwasserteiches vorgesehen. Es erfolgte eine Änderung der Planunterlagen. Ein Löschwasserbrunnen und ein Löschwasserbehälter werden nun in den Planunterlagen zur Löschwasserversorgung festgesetzt.

Mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung der geplanten Gebäude wird eine langfristige Entwicklung in der Stadt Lissan planungsrechtlich vorbereitet.

Gemäß den Grundsätzen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms vollzieht sich die geplante Siedlungsentwicklung in Anbindung an die bebaute Ortslage Lassans unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Diese Grundsätze wurden bei der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 beachtet und umgesetzt.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Planaufstellung umfassend berücksichtigt.

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

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

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

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald die Pflanzung von 3-reihigen Feldgehölzhecken (3,00 m breit) mit einem beidseitigen Brachesaum von 4,50 m geplant.

Durch die Auswahl siedlungstypischer Arten wird Bezug auf das Landschaftsbild genommen und die ästhetische Einbindung gesichert.

Es werden einheimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt.

Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Neben der Fertigstellungspflege ist eine zweijährige Entwicklungspflege für die Pflanzung vorgesehen.

Feldgehölze folgender Artzusammensetzungen wurden bereits gepflanzt und sollen ergänzt werden: Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus communis*), Hasel (*Corylus avellana*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenrose (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die Pflanzung soll am Eingriffsort in der Gemarkung Lassan, Flur 4 auf den Flurstücken 432/31, 432/21 und 432/28 südlich der Baufelder 7, 9 und 10 zum freien Landschaftsraum hin sowie am östlichen Plangebietsrand erfolgen. Die geplante Hecke hat eine Länge von 198 m.

Eine weitere Heckenpflanzung auf einer Länge von 123 m ist in der Gemarkung Lassan, Flur 4 auf den Flurstücken 428/16 und 428/19 geplant.

Durch die geplanten Heckenpflanzungen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und die Möglichkeit zur Optimierung der städtebaulichen Entwicklung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. So kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung können die Ziele der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Bebauung der Stadt Lassan, der Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden und der Ergänzung der vorhandenen Struktur des Außenbereiches mit Abrundung des Ortsrandes nicht umgesetzt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassan Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt dies vorwiegend durch Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung von Baufeldern für die geplante Bebauung.

Nicht vermeidbare Eingriffe können durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen der Anpflanzung von mehrreihigen Feldgehölzhecken in den ermittelten Längen ausgeglichen werden.

Die geplanten baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 tragen zu einer weiteren baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lissan bei. Die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von neuen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden in kleinteiliger Bauart unterstützen eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Außenbereich. Das Ortsbild am Stadtrand von Lissan wird abgerundet. Den bestehenden Interessen der Stadt Lissan wird entsprochen.

Lissan, 21.01.2020.....



Der Bürgermeister

