

**- VORENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 10 „RESORT 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.  
  
Juliane Motz  
B. Sc.  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

---

Planungsstand: 27.04.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Vorentwurf – Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lassin**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
  - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Baukonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Sonstige Angaben
  - 5.7 Flächenbilanz

### **TEIL 2 – Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB**

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lassin
  - 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

## **TEIL 1 – Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz am 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

## **2 Anlass der Planung**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Lissan hat in ihrer Sitzung am 02. November 2021 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 10 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. 10 ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ (SO<sub>DW+FW</sub>) 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 groß genug, um dort ein Resort für ca. 34 Wohn- und Ferienhäuser zu errichten.

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

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

Aus den genannten Gründen hat sich der Vorhabenträger Resort Lissan GbR für diesen solitär und ruhig gelegenen Standort entschieden, um die bestmöglichen Voraussetzungen für die Erholung der Touristen und Ortsansässigen zu schaffen.

Der Bau des Resorts trägt weiterhin zur Stabilisierung der Stadt Lissan als Tourismusstandort bei. Gleichzeitig wird auch die Ansiedlung junger Familien in der Stadt Lissan gewährleistet.

Der Plangeltungsbereich ist derzeit größtenteils unbebaut. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine ungenutzte Scheune.

In dem Resort sollen circa 34 Wohn- und Ferienhäuser entstehen. 80 Prozent des Resorts sind für Ferienwohnungen angedacht, während die restlichen 20 Prozent für Dauerwohnen genutzt werden können.

Die Größen der einzelnen Grundstücke innerhalb des Resorts betragen zwischen 600 und 900 m<sup>2</sup>. Fünf der Grundstücke, dazu gehören die Baufelder 8, 14,17, 20 und 25, haben eine Grundstücksgröße von etwa 1.000 bis 1.700 m<sup>2</sup>.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches sind ein bis drei Betreiberhäuser vorgesehen. Die Betreiber des Resorts verwalten von hier aus die dazugehörigen Grundstücke des Resorts und wohnen zusätzlich in den Betreiberhäusern.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung in der Stadt Lissan,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Resorts mit Ferienhäusern und Häusern zum Dauerwohnen,
- Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur in Lissan und Integration in die umliegende Landschaft

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

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

Um Baurecht für die Errichtung des Resorts 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 befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 liegt 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. 10 verbundenen Planungsabsichten zwingend als städtebauliche Zielsetzungen zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Lissan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.

## **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. 10 liegt in der Stadt Lissan in südöstlicher Stadtrandlage in der Siedlung-Ost.

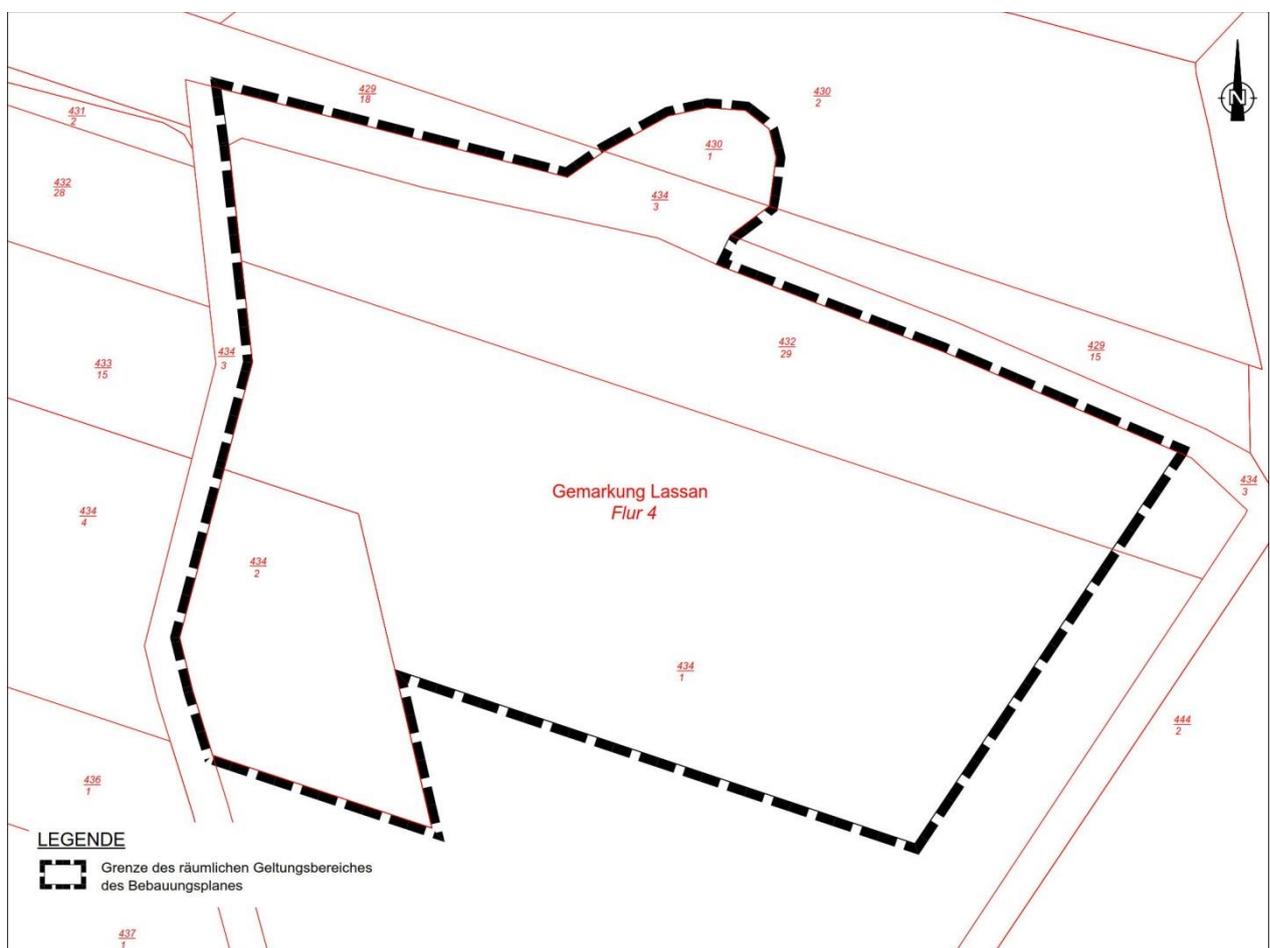
Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch die vorhandene Straße Siedlung-Ost und die angrenzenden Grünflächen gebildet. Die östliche und südliche Begrenzung erfolgt durch eine in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzte Brachfläche. Westlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 an den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg“ (Siedlung Ost) der Stadt Lassin an.

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, 434/2 und 434/3 der Flur 4, Gemarkung Lassin.

Die Größe des Plangebietes umfasst insgesamt 36.070 m<sup>2</sup>.

### **Flurstückübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10**



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

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

Lassin liegt etwa 15 km von Wolgast und 15 km nordöstlich von Anklam am Westufer des Peenestroms. Lassin 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. Es befindet sich lediglich eine Scheune in dem Plangebiet.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 ist derzeit ungenutzt.

Es befinden sich dort wertvolle Bestände gesetzlich geschützter Biotope. 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 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

Die Stadt Lissan liegt direkt am Westufer des Peenestroms. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 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. 10 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 das geplante Resort an die vorhandene Bebauung in der Siedlung Ost anpasst. 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 Bausehens 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 im Teil 2 der Begründung vorgenommen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ (SO<sub>DW+FW</sub>) werden die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Resorts zum Dauer- und Ferienwohnen geschaffen.

Es ist geplant, in dem Resort circa 34 Wohn- und Ferienhäuser für junge Familien und Touristen zu errichten.

Etwa 80 Prozent der Grundstücke können für Ferienhäuser und etwa 20 Prozent sind für Dauerwohnen errichtet werden.

Für den Betreiber des Resorts ist ein extra Gebäude vorgesehen. Es dient zum einen der Verwaltung des Resorts und zum anderen dem Wohnen des Betreibers.

### **5.2 Bebauungskonzept**

Mit der Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10 wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Stadtgebiet Lassan sichergestellt. Der zu bebauende Standort in Stadtrandlage mit dem geplanten Resort 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**

In den Baufeldern 1 bis 34 ist die Errichtung von Dauerwohn- und Ferienhäusern geplant.

Mit der Ausweisung der Baufelder 1 bis 34 im Plangeltungsbereich soll Baurecht für Wohn- und Ferienhausgebäude für junge Familien und Touristen geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird eine städtebauliche geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches der Stadt Lassan sichergestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird die Errichtung der geplanten Bebauung in kleinteiliger Bauart vorgenommen. Für die geplante Bebauung werden Baufenster mittels Baugrenzen aufgezo-

In den Baufeldern 1 bis 7, 9 bis 16, 18, 19 und 23 bis 34 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelgebäuden zulässig. In den Baufeldern 8, 17, 20 bis 22 können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Für die Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

Den Baufeldern 1 bis 34 sind Nutzungsschablonen zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regeln. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt und durch die zulässige bebaubare Grundfläche (GR) angegeben.

Die Grundfläche wird für die Baufelder 1 bis 7, 9 bis 16, 18, 19 und 23 bis 34 mit 150 m<sup>2</sup> und für die Baufelder 8, 1 und 20 bis 22 mit 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche um maximal 30 Prozent durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist erlaubt.

In den Baufeldern 1 bis 7, 9 bis 13, 23 bis 29, 33 und 34 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Folglich kann die vorgesehene Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden.

In den Baufeldern 8, 14 bis 22 und 30 bis 32 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.

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

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 Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

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

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

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 darf eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten werden. Weiterhin müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur Grundstücksgrenze und angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Terrassen und Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten durch den Grundstückseigentümer zu gestalten und zu unterhalten.

Schotter- und Kiesflächen dürfen nicht errichtet werden.

An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzungen oder anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

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

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

- **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 zu örtlichen Bauvorschriften getroffen, um eine einheitliche Bebauung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 zu ermöglichen.

Die Dächer der geplanten Gebäude können als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 25 ° errichtet werden. Die Ausbildung von Gründächern ist ebenfalls zulässig.

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

Die Ausbildung von Gründächern ist gestattet.

Zulässig sind Fassaden aus Holz, Schiefer oder alternativen Baustoffen (bspw. Faserzement) sowie verputzte oder verklankerte Fassaden.

Für die Errichtung von Holzfassaden sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Die Verwendung von Tropenhölzern ist nicht gestattet.

Die Fassade ist in hellen und natürlichen Farbtönen zu gestalten. Glänzende oder grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Das Anordnen von Solaranlagen ist nur auf den Dachflächen der Gebäude in den Baufeldern 20 bis 22 zulässig.

Solardächer bleiben von der Festsetzung zur Dacheindeckung Ziffer 1 unberührt.

Die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikfreianlagen ist nicht gestattet.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,40 m.

Geschlossene Zäune aus Draht, Blech oder Kunststoffplatten sowie Mauern sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

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. 10 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. 10 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. 10 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 oder Stahlbeton. 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.

Es ist zu berücksichtigen, dass die maximal zulässigen Entfernungen (Schlauchverlegelänge) zwischen den Objekteingängen und der Löschwasserentnahmestelle 300 m zur Löschwasserentnahmestelle nicht überschreiten darf. Die geforderte maximal zulässige Entfernung ist bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen.

### • **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 des vorgesehenen Resorts 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 den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Die Müllgefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Es wird eine Sammelstelle mit drei großen Tonnen für Papier, Glas und den Gelben Sack errichtet.

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.

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

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

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

## **5.6 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung Ost“ der Stadt Lassin werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

## 5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	36.070	100,00
Fläche im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ (SO <sub>DW+FW</sub> )	28.871	80,04
Ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern		
BF 1 – 7	1.680	4,66
BF 8	300	0,83
BF 9 – 16	1.920	5,32
BF 17	300	0,83
BF 18 – 19	480	1,33
BF 20 – 22	900	2,50
BF 23 – 34	2.880	7,98
Verbleibende Fläche im SO <sub>DW+FW</sub>	20.411	56,59
Verkehrsfläche	4.568	12,66
Straßenverkehrsfläche	1.480	4,10
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“	3.088	8,56
Flächen für Abfallentsorgung	50	0,14
Fläche für Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Ab- fall“	50	0,14
Grünfläche	2.581	7,16

## **TEIL 2 – UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des **Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lüssan** wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

(GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

## **1.2 Darstellung des Vorhabens**

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung Ost“ der Stadt Lissan wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung-Ost“ der Stadt Lissan wurde am 02.11.2021 durch die Stadtvertretung Lissan gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung in der Stadt Lissan,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Resorts mit Ferienhäusern und Häusern zum Dauerwohnen,
- Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur in Lissan

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

## **1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Resort an der Straße Siedlung Ost“ der Stadt Lissan**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von 36.070 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich südöstlich der Stadt Lissan in der

Gemarkung	Lissan
Flur	4
Flurstück	430/1 und teilweise die Flurstücke 432/29, 434/1, 434/3 und 434/2

Die oben benannten Flurstücke befinden sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für das geplante Ferienresort nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Um das geplante Ferienresort realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Stadt Lissan vorzunehmen.

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird in der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet (SO<sub>DW+FW</sub>)“ nach § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

In dem Resort sollen circa 34 Wohn- und Ferienhäuser entstehen. 80 Prozent des Resort sind für Ferienwohnungen angedacht, während die restlichen 20 Prozent für Dauerwohnen genutzt werden.

Die Größen der einzelnen Grundstücke innerhalb des Resorts betragen zwischen 600 und 900 m<sup>2</sup>. Fünf der Grundstücke, dazu gehören die Baufelder 8, 14, 17, 20 und 25, haben eine Grundstücksgröße von etwa 1.000 bis 1.700 m<sup>2</sup>.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist zudem ein Betreiberhaus vorgesehen. Der Betreiber des Resorts verwaltet von hier aus die dazugehörigen Grundstücke des Resorts und wohnt zusätzlich in diesem Gebäude.

Der Bau des Resorts trägt weiterhin zur Stabilisierung der Stadt Lissan als Tourismusstandort bei. Gleichzeitig wird auch die Ansiedlung junger Familien in der Stadt Lissan gewährleistet.

#### **1.4 Ziele des Umweltschutzes**

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

Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch die vorhandene Straße Siedlung-Ost gebildet. Die östliche Begrenzung erfolgt durch einen unbefestigten Weg. Südlich grenzt Ackerfläche an.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### **2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Der Küstenraum ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festlandklima auf.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Lissan bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für Lissan 560 mm/a. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4 bis 5 m/s.

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

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

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Der Raum Lissan wird dem Grundmoränenbereich des Mecklenburger Gletschervorstoßes der Weichselkaltzeit zugeordnet.

Die während der letzten Eiszeit entstandene Grundmoränenlandschaft ist flach wellig.

Nach der naturräumlichen Gliederung gesehen gehört das Plangebiet zur Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft und zur Landschaftseinheit Peenestromland.

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.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um brachliegende Ackerflächen, die sich aufgrund der Nutzungsauffassung teilweise zu einem ruderalisierten Sandmagerrasen bzw. ruderalen Staudenfluren entwickelt haben.

### **2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt  $> 2-5$  m bis  $\leq 2$  m.

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

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

### **2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform angrenzend an den Planbereich werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern der Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald als Waldart sowie Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche genannt.

- **Pflanzen**

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

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Im überwiegend nördlichen Teil des Plangebietes sowie in den Straßenrandbereichen hat sich eine Staudenflur aus Arten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rispengras (*Poa annua*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kamille (*Chamomilla recutita*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) auf einer großflächigen Brache im Bereich einer ehemaligen Großstallanlage entwickelt.

Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)

Es handelt sich um eine großflächige Brache im Bereich einer ehemaligen Großstallanlage. Die Fläche war bis zum Jahr 2003 mit Stallanlagen bestanden, diese wurden zurückgebaut. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen ist der Boden zum Teil stärker gestört.

Auf den Sandstandorten hat sich ein Schafschwingel-Sandmagerrasen mit Dominanz von Henscklee entwickelt.

Kennzeichnende Arten sind z. B. Schafschwingel (*Festuca ovina*), Sandstrohblume (*Helichrysum arenaria*), Sandsegge (*Carex arenaria*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Silberfingerkraut (*Potentilla argentea*), Bergsandknöpfchen (*Jasione montana*).

Da die Fläche nicht genutzt wird, kommt es zu einer Ausbreitung von hochwüchsigen Gräsern wie Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Arten der Hochstaudenfluren.

Es handelt sich bei dem ruderalisierten Sandmagerrasen um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG MV.

Mesophiles Laubgebüsch (BLM)

Es handelt sich um einzelne kleinflächige, straßenbegleitende Gebüsche aus heimischen Arten aus Brombeere (*Rubus spec.*).

Ruderalgebüsch (BLM)

Südöstlich des Wendehammers sind Strauchbestände aus dem Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) vorhanden.

Straße (OVL)

Dazu zählt die mit Asphalt befestigte Straße „Siedlung-Ost“ im Ort Lissan.

versiegelte Freifläche (OVP)

Es handelt sich um eine befestigte ehemalige Siloanlage und um Lagerflächen im Plangebiet.

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.

- **Tiere**

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

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.

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

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

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- Straße (OVL)
- ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)
- mesophiles Laubgebüsch (BLM)
- versiegelte Freifläche (OVP)
- Straße (OVL)

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion. Der ruderalisierte Sandmagerrasen stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

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 Landschaftsbildpotenzial wird als hoch bis sehr hoch bewertet.

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

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

### **2.1.7 Schutzgut Mensch**

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Straße Siedlung-Ost.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

Nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„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 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

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

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

### 2.1.10 Störfallschutz

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

### 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung liegen keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

Biotopname	Ruderalisierter Sandmagerrasen am Heidberg
------------	--

### 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

#### Allgemeine Vorgehensweise

Baubedingte Projektwirkungen
- Zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
Für Schutzgebiete in der Umgebung zeichnen sich keine erheblichen baubedingten Wirkungen durch das Vorhaben ab.

Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere und stetige Nutzung des Grundstückes/ menschliche Präsenz
Für Schutzgebiete zeichnen sich aufgrund der geringen Reichweite der betriebsbedingten Wirkungen und der räumlichen Entfernung keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ab.
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauftrag bzw. -abtrag und -verdichtung)

- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna)
Auf Grund der räumlichen Entfernung zu Schutzgebieten zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab. Die anlagebedingten Wirkungen weisen zudem nur eine geringe Reichweite auf.

#### **2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

## **2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen**

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

## **2.6 Planungsverzicht**

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

## **2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

### **2.7.1 Schutzgut Klima/Luft**

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

### **2.7.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 zu begrenzen.

### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 zu beurteilen.

## **2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **• Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

### **• Schutzgut Fauna**

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

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

Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

## **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen. Es werden folgende Standorte vorgeschlagen:

- von der Straße Siedlung-Ost
- von der Ackerseite

## **2.7.7 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

## **2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.