

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Loddin

### Beschlussvorlage

GVLo-0487/22

öffentlich

Beschluss über die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 08.09.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Loddin (Entscheidung)	20.09.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

#### 1. Geltungsbereich und Größe

Für die im beiliegenden Planauszug gekennzeichneten Änderungsbereiche des Ergänzungsbereiches 1 der

Gemeinde Loddin  
Gemarkung Loddin  
Flur 1  
Flurstück 739/74

und des Ergänzungsbereiches 2 der

Gemeinde Loddin  
Gemarkung Loddin  
Flur 2  
Flurstück 471 (tw.), 472 (tw.), 600/14 (tw.), 614/5, 614/6, 739/75,  
739/89 (tw.), 799/1, 800/4 (tw.)

ist die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin vorgesehen.

Die zwei Ergänzungsbereiche befinden sich nordwestlich des Seebades Loddin und grenzen direkt an das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin an.

Der Ergänzungsbereich 1 wird im Norden durch die B 111, im Osten durch die Straße zum Herrenberg und vorhandene Bebauung, im Süden und Westen ebenfalls durch die Straße zum Herrenberg und das anschließende Gewerbegebiet begrenzt.

Der Ergänzungsbereich 2 wird im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet, im Osten durch die Straße zum Herrenberg und landwirtschaftliche Fläche, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

Der Ergänzungsbereich 1 umfasst eine Größe von rund 9.430 m<sup>2</sup> und der Ergänzungsbereich 2 eine Größe von 9.560 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergeben die beiden Ergänzungsbereiche eine Größe von 18.990 m<sup>2</sup>.

## **2. Anlass der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger, die Hagemann GmbH, Zum Herrenberg 2, 17459 Kölpinsee, stellt an das Amt Usedom-Süd den Antrag, eine 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin aufzustellen.

Aufgrund der stetigen Expansion der Firma Hagemann GmbH werden dringend Flächen benötigt, auf der überdachte und nicht überdachte Lagerflächen geschaffen werden können. Im Gewerbegebiet Loddin sind dafür keine Flächen mehr verfügbar.

Der gewerbliche Standort an der Bundesstraße B 111 soll erweitert und gleichzeitig qualitativ aufgewertet werden. Zudem sollen im Zuge der geplanten Strukturierung des Grundstückes zusätzliche Lagerflächen errichtet werden. Es ist angedacht, einen Teil der Lagerflächen zu überdachen.

Ziel ist eine Standortstabilisierung mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten des gewerblich vorgeprägten Bereiches. Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbes vorbereitet werden.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Folglich besteht für die geplante Bebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Um die geplanten Maßnahmen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin vorzunehmen.

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftsplanung.

Das Plangebiet befindet sich südlich der B 111.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin sollen für zwei Ergänzungsbereiche ein Gewerbegebiet, welches vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, ausgewiesen werden.

## **3. Planungsziele**

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch die Errichtung überdachter und nicht überdachter Lagerflächen in dem Ergänzungsbereich 1
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Lagerhallen in dem Ergänzungsbereich 2
- Errichtung eines Einfamilienhauses für gewerbliches Wohnen des Betriebsinhabers mit Familie in dem Ergänzungsbereich 2

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin soll die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Loddin gewährleistet werden. Unter Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten möchte die Gemeinde Loddin das Anliegen des Vorhabenträgers unterstützen, die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes realisieren zu können.

#### **4. Aufstellungsverfahren**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Planergänzung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanergänzung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartendem Eingriff vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist gegebenenfalls ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planverfahren die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie).

#### **5. Kostenübernahme**

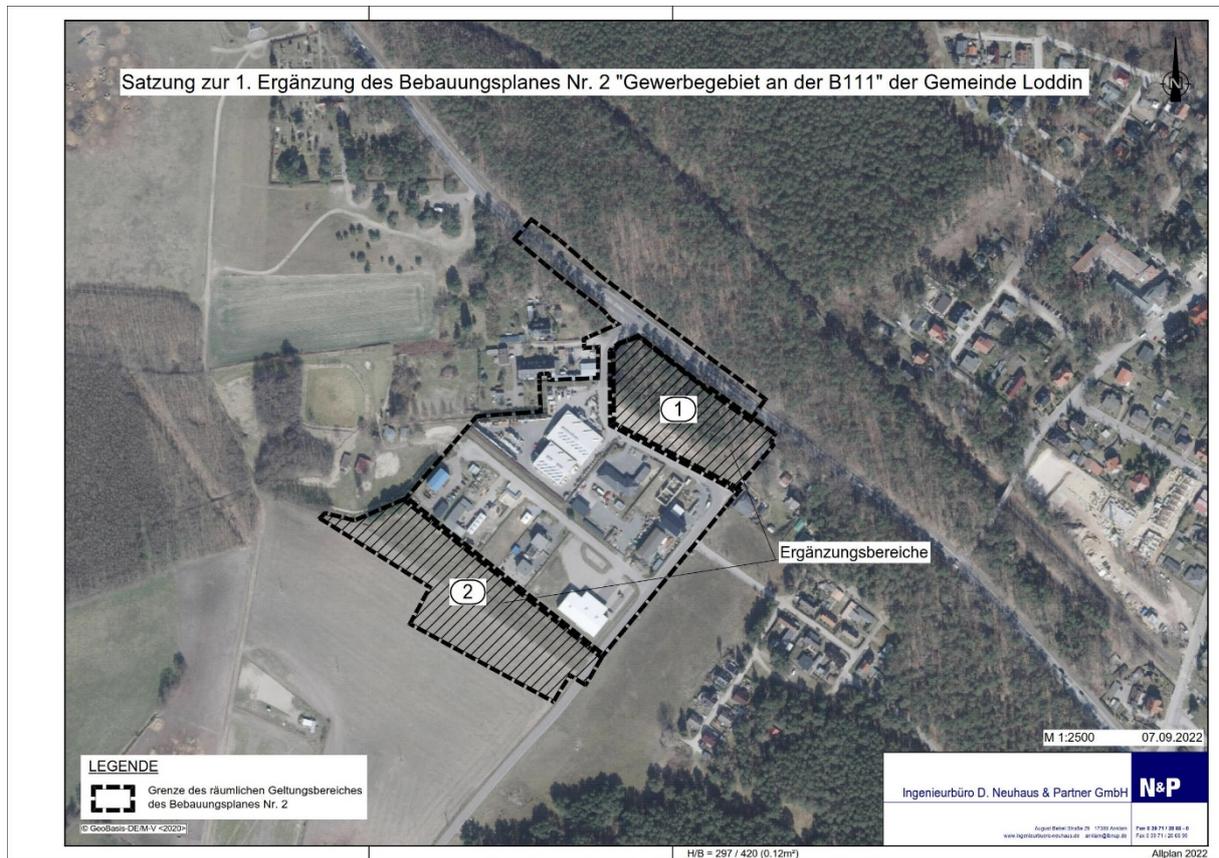
Alle im Zusammenhang mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, die Hagemann GmbH, zum Herrenberg 2 in 17459 Kölpinsee, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Olaf Hagemann zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Loddin mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

#### **6. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt werden.

#### **7.**

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).



## Anlage/n Keine

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Loddin	8						