

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage

GVKo-0776/23

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde zum Vorentwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 111" der Gemeinde Loddin in der Fassung 12-2022

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 12.04.2023
---	----------------------------

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorentwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin in der Fassung 12-2022 zu erteilen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 17.01.2023 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ hat die Gemeinde Loddin gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, entsprechend zu unterrichten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten

- Vorentwurf der Planzeichnung
- Vorentwurf der Begründung

zu entnehmen.

Die Gemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

Anlage/n

1	01-Vorentwurf Begründung 1. Erg. BP 2 Loddin (öffentlich)
2	03-Vorentwurf PlanZ 1. Erg. BP 2 Loddin (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Koserow	13						

**- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLA-
NES NR. 2 „GEWERBE GEBIET AN DER B 111“ DER GEMEIN-
DE LODDIN**

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

Bearbeiter: Juliane Motz
(M. Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 VORENTWURF

Begründung zur Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung
 - 2.3 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
 - 5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen
 - 5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz
 - 5.6 Sonstige Belange
 - 5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin
 - 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
- 3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

TEIL 1 - Vorentwurf zur Begründung der Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin

0 Vorbemerkungen

Die Firma Hagemann GmbH hat die Ingenieurbüro D. Neuhaus und Partner GmbH Anklam beauftragt, das Bauleitplanverfahren mit der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin vorzunehmen.

Die Angaben und Aussagen in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Geltungsbereich der 1. Ergänzung betreffen, maßgebend.

In Abstimmung mit der Gemeinde Loddin werden die im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassungen *kursiv* geschrieben.

1 Rechtsgrundlagen

Der Vorentwurf zur Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin 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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);*
- *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 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 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 (GVObI. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033);*
- *Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. 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 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVObI. 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);*

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 20.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin gefasst.

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.

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.

Ziel ist eine Standortstabilisierung mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die weitere Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben. 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.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch die Errichtung überdachter und nicht überdachter Lagerflächen in dem geplanten Gewerbegebiet 5
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben im Gewerbegebiet 4
- Errichtung eines Einfamilienhauses für gewerbliches Wohnen des Betriebsinhabers mit Familie in dem geplanten Gewerbegebiet 4

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftsplanung.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor.

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Teil 2 der Begründung.

■ **Begründung der Notwendigkeit der Ausweisung des „Gewerbegebietes an der B 111“ in der Gemeinde Loddin**

Im Jahr 1995 begannen von Seiten der Gemeinde Loddin die Bemühungen um die Ausweisung des „Gewerbegebietes an der B 111“. Mit dem Bekanntwerden dieser Absicht wuchs insbesondere bei vielen einheimischen Gewerbetreibenden das Interesse am Erwerb gewerblicher Bauflächen, aber auch auswärtige Handels- und Handwerksbetriebe haben Bedarf gemeldet.

Zur damaligen Zeit hatten sich 20 Interessenten, zumeist aus der eigenen Gemeinde, für einen Platz im Gewerbegebiet beworben. Einige der Interessenten sind im Laufe der Zeit zurückgetreten, andere sind dazugekommen oder haben einen neuen Flächenbedarf angezeigt. Traf dieses Vorhaben der Gemeinde bei einigen Trägern öffentlicher Belange anfangs noch auf Ablehnung, so konnten in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Behörden alle Unstimmigkeiten aus dem Wege geräumt werden.

Die Ausweisung des „Gewerbegebietes an der B 111“ ist für die Gemeinde aus folgenden Gründen von wesentlicher Bedeutung.

a) Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für Gewerbetreibende aus der eigenen Gemeinde

In Loddin gibt es etwa 70 Gewerbetreibende, welche sich auf Handwerk und handwerksähnliche Betriebe sowie auf Handel, Ingenieurstätigkeiten, Maklerwesen, Imbiss und Sonstige beziehen. Die Handwerks- und handwerksähnlichen Betriebe sind auf den verschiedensten Gebieten tätig, wie z. B. Bearbeitung von Beton, Baustoffhandel, Elektroinstallation, Heizungs- und Sanitärinstallation, Service von Gas- und Ölanlagen, Tischlerei und Innenausbau, Mauerarbeiten, Fuhrgeschäft u. a.. Zur uneingeschränkten Ausübung ihres Gewerbes bedarf es oftmals größerer Flächen, als diese auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Dies drückt sich auch in dem von einigen Betrieben angegebenen Flächenbedarf aus. Mit der Schaffung des Gewerbegebietes sollen den bereits ansässigen Gewerbetreibenden entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Die bislang bestehenden privaten Grundstücke im „Gewerbegebiet an der B 111“ umfassen insgesamt eine Fläche von 27.501 m² und sind nach dem unverbindlichen Parzellierungsvorschlag in 9 unterschiedlich große Parzellen aufgeteilt. Hier haben sich bereits einige Gewerbebetriebe angesiedelt.

Die Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 sind somit gänzlich ausgeschöpft.

Die Firma Hagemann GmbH benötigt jedoch dringen, aufgrund steigender Expansion, gewerbliche Flächen, um dort beispielsweise überdachte und nicht überdachte Lagermöglichkeiten zu schaffen.

b) Schaffung von Möglichkeiten für die Neuansiedlung von Gewerbe aus der eigenen Gemeinde

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt zwingt immer mehr junge Menschen dazu, in strukturstärkere Regionen abzuwandern. Um diesem allgemeinen Abwanderungstrend langfristig entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde mit der Schaffung neuer gewerblicher Flächen im Gewerbegebiet dafür sorgen, dass auch künftig noch nicht beanspruchte gewerbliche Bauflächen für zukünftige Existenzgründer aus der Gemeinde Loddin zur Verfügung stehen.

c) Schaffung der Voraussetzung für die Verlagerung von Gewerbe aus der Ortschaft zur Sicherung der touristischen Funktion

Ein großer Teil der Handwerksbetriebe liegt innerhalb des Ortes verstreut. Loddin ist mit seinen 3 Ortsteilen ein begehrteter Urlaubsort und beliebtes Ausflugsziel für Gäste aus ganz Deutschland. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes wird die Umsiedlung bestehender Betriebe des Ortes ermöglicht, die aufgrund eines größeren Flächenbedarfes neue Standorte suchen. Auf diesem Wege können auf lange Sicht Wohn- und touristische Nutzung von gewerblicher Nutzung klar getrennt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 zielte mit seiner Größe hauptsächlich auf den damaligen Eigenbedarf aus der Gemeinde Loddin ab. Da die Gemeinde Koserow als ländlicher Zentralort in ihrer vorbereitenden Bauleitplanung keine über das ausgelastete Gewerbegebiet (zwischen B 111, Bahnhofstraße und Hauptstraße) hinausgehende gewerbliche Baufläche vorgesehen hat, ist das „Gewerbegebiet an der B 111“ auch für den Bedarf aus Koserow, in dessen Nahbereich die Gemeinde Loddin liegt, von Interesse.

2.2 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren ergänzt. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird vorgenommen.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird um 2 Teilbereiche ergänzt.

Beide Ergänzungsbereiche grenzen direkt an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 an.

Ein Ergänzungsbereich befindet sich zwischen der B 111 und den bereits vorhandenen Gewerbegebieten GE1 und GE2 des Bebauungsplanes Nr. 2.

Der zweite Ergänzungsbereich befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2, direkt angrenzend.

Die Ergänzungsbereiche der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden ebenfalls als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und dienen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes der Gemeinde Loddin.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Loddin verfügt seit dem 16. Mai 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das geplante Gewerbegebiet 4 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Das geplante Gewerbegebiet 5 ist als Fläche für Wald festgeschrieben.

Im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die beiden Ergänzungsbereiche Gewerbegebiet 4 und 5 neu ausgewiesen. Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 behält seine Ausweisung als Fläche für Wald teilweise bei und wird zusätzlich als Gewerbegebiet § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Planungsziele für die Ergänzungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich damit nicht mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die vorzunehmende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird in einem separaten Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Seebad Loddin liegt auf der Landenge zwischen Nord- und Südusedom, inmitten einer landschaftlich reizvollen Region zwischen Ostsee, Kölpinsee und Achterwasser.

Die beiden Ergänzungsbereiche Gewerbegebiet 4 und 5 liegen im Seebad Loddin, in nordwestlicher Ortsrandlage. Die Ergänzungsbereiche liegen im Außenbereich direkt angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 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 Gewerbegebiet 5 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.

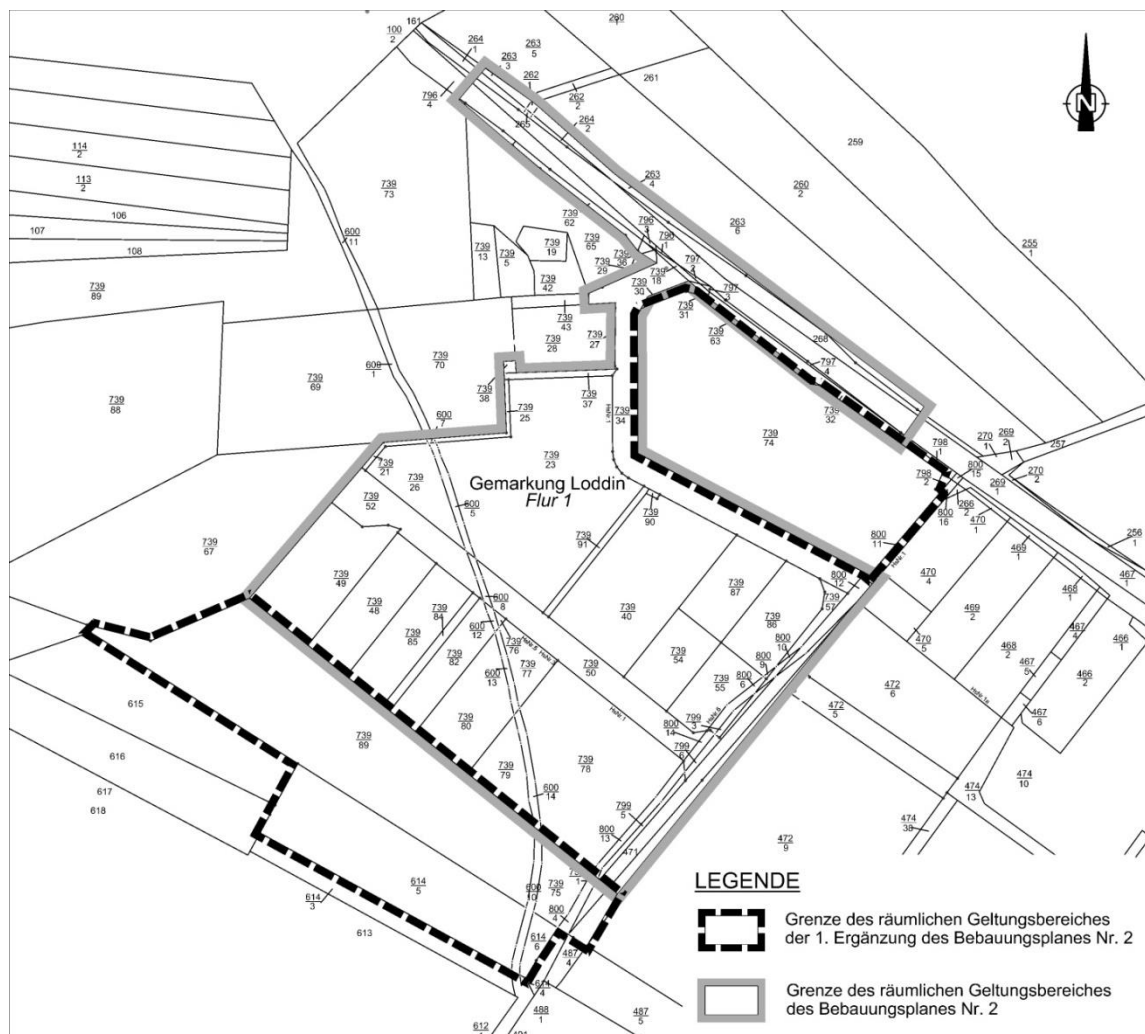
Als Plangrundlage für die Erarbeitung der Unterlagen der Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 dienen die Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Oktober 2022).

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 beinhaltet die Flurstücke 471 (tw.), 472 (tw.), 600/14 (tw.), 614/5, 614/6, 739/75, 739/89 (tw.), 799/1 und 800/4 (tw.) der Flur 2, Gemarkung Loddin und ist 13.965 m² groß.

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 beinhaltet die Flurstücke 739/74 der Flur 1, Gemarkung Loddin und ist 9.430 m² groß.

Beide Ergänzungsbereiche ergeben zusammen eine Fläche von 23.395 m².

Flurstückübersicht in den Ergänzungsbereichen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Das Seebad Loddin ist eine Gemeinde auf der Insel Usedom, direkt an der Ostseeküste und dem Achterwasser, einer großen Ausbuchtung des Peenestroms.

Die Gemeinde wird vom Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom verwaltet. Bis 2005 war die Gemeinde Teil des Amtes Usedom-Mitte.

Zur Gemeinde Loddin gehören die Ortsteile Kölpinsee, Stubbenfelde und Loddin.

Seit dem Jahr 2006 präsentiert sich Loddin zusammen mit seinen Nachbargemeinden Zempin, Koserow und Ückeritz unter dem Titel „Usedomer Bernsteinbäder“.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Loddin im Jahr 1270. Loddin hatte die Struktur eines Straßendorfes. In der Funktion war es ein Fischer- und Bauerndorf. Der Ort Loddin lässt noch heute mit vielen reetgedeckten Häusern den Charme und den Charakter eines alten Fischer- und Bauerndorfes erkennen.

Etwa 13 Kilometer südöstlich der Gemeinde Loddin liegt das Seebad Heringsdorf und acht Kilometer nordwestlich das Seebad Zinnowitz.

4.2 Nutzung

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 ist zum Großteil Fläche für Wald. Die vorhandene Waldfläche ist laut Waldfunktionskartierung als Lärmschutzwald eingestuft. Somit wird der Waldfläche eine besondere Schutzfunktion gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugeordnet. Die im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestandswald. Der weitere Teil des Ergänzungsbereiches ist derzeit ungenutzt und liegt brach.

Beide Ergänzungsbereiche sind unbebaut.

4.3 Ver- und Entsorgung

- **Verkehrerschließung**

Die Bahnlinie der Usedomer Bäderbahn (UBB) verläuft durch das Gemeindegebiet.

Der Ort Loddin wird durch die Bundesstraße B 111 verkehrlich erschlossen. Die weitere innerörtliche Verkehrerschließung erfolgt durch das gemeindliche Straßennetz.

Die Ergänzungsbereiche Gewerbegebiet 4 und 5 werden durch die B 111 und die Straße „Zum Herrenberg“ verkehrlich erschlossen.

- **Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Ergänzungsbereiche Gewerbegebiet 4 und 5 können an die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vorgenommen werden.

Die Erschließung des Ergänzungsbereichs Gewerbegebiet 4 erfolgt über das Flurstück 739/84, Flur 1 der Gemarkung Loddin.

- **Regenwasserentsorgung**

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser versickert vor Ort.

- **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.

Die Anforderungen an die bereitzustellende Löschwassermenge ergeben sich aus dem Arbeitsblatt W 405 DVWG.

Für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loddin ergibt sich ein Richtwert für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzungen, der Ausbildung des Gebäudebestandes und der Gefahr der Brandausbreitung von 96 m³/h. Der Löschwasserbedarf ist über zwei Stunden zu gewährleisten.

- **Elektroversorgung**

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

- **Gasversorgung**

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

- **Telekommunikation**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien vorhanden.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin findet gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Durch die geplante Neubebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Das Plangebiet grenzt bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante gewerbliche Bebauung an die vorhandene Bebauung im bereits bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde Loddin 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 Bodenversiegelung. Durch schwere Baumaschinen kommt es während des Baugeschehens 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.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung brach liegender Flächen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch

die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

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

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ergeben, wird in dem Teil 2 der Begründung vorgenommen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbefläche an der B 111“ der Gemeinde Loddin soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Es sollen Lagerhallen und Lagerplätze für Materialien entstehen sowie ein Einfamilienhaus für den Betriebsinhaber und deren Familie.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des dort ansässigen Gewerbebestandes geschaffen.

5.2 Bebauungskonzept

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin sollen die gewerblichen Flächen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden.

• Bebauung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich ausschließlich Abstell- und Lagerflächen. Eine Ansiedlung von erheblich belästigendem Gewerbe ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen. Ziel der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist eine Standortstabilisierung mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten des gewerblich vorgeprägten Bereiches. Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbes soll vorbereitet werden.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches in der Gemeinde Loddin sichergestellt.

Die beiden Ergänzungsbereiche Gewerbegebiet 4 und 5 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Als Ausnahme sind weiterhin gültig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten *GE4 und GE5* (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Windenergieanlagen sind nicht zulässig. Der Ausschluss solcher Anlagen ist notwendig geworden, da das Gemeindegebiet Loddin im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RROP VP) nicht als Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen ist und eine Ansiedlung von Windenergieanlagen den Zielen der Raumordnung widersprechen würde. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nur auf die im RROP VP ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um somit Nutzungskonflikte mit Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und der Naherholung zu vermeiden.

In den räumlichen Geltungsbereichen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden Baufenster mittels Baugrenzen für die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aufgezogen.

Für das gesamte Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge kann dabei 50 m übersteigen und richtet sich nach den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass bei Erfordernis Gebäude errichtet werden dürfen, die aus produktionstechnischen Gründen länger als 50 m sind und dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden darf. Somit wird dem Grundsatz der gebotenen Flächensparsamkeit Rechnung getragen.

In den Nutzungsschablonen des jeweiligen Baufeldes sind Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dazu zählen unter anderem die zu befestigende zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe, die Bauweise und die Dachform bzw. Dachneigung. Diese ausgewiesenen Angaben sind bei der Errichtung zwingend einzuhalten. Eine Überschreitung der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ist unzulässig. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Flächenverbrauch minimiert. Weiterhin wird das räumliche Erscheinungsbild bestimmt und somit ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4

Folgende Ausnahmen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet 4 zulässig, sofern die Zweckbestimmung der Gewerbebetriebe gewahrt bleibt:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

Die Festsetzung hinsichtlich der Grundflächenzahl wurde entsprechend der Obergrenze gemäß § 16 BauNVO getroffen. Die ausgewiesene Grundfläche für den Ergänzungsbereich beträgt 0,8.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit maximal 11 Metern festgesetzt.

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

Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,75 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen.

Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5

Im südlichen Bereich des Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet 5 ist die Errichtung und Nutzung von Abstell- und Lagerhallen in dem Baufeld 1 vorgesehen.

Die Festsetzung hinsichtlich der Grundflächenzahl wurde entsprechend der Obergrenze gemäß § 16 BauNVO getroffen. Die ausgewiesene Grundfläche für den Ergänzungsbereich beträgt 0,8.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit maximal 11 Metern festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußboden und Oberkante des Gebäudes, darf nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,75 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen.

Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 – Waldfläche

Die vorhandene Waldfläche ist laut Waldfunktionskartierung als Lärmschutzwald eingestuft. Somit wird der Waldfläche eine besondere Schutzfunktion gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugeordnet. Die im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 i. V. m. der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestandswald.

Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig im Sinne des § 14 Abs. 1 bis 2:

- Grundstücksauffahrten mit einer Breite von maximal 6,50 m zuzüglich Eckausrundung bzw. –abschrägung in Abhängigkeit von der zu einem späteren Zeitpunkt festzulegenden Grundstücksaufteilung

- Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser, fernmeldetechnischer Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Ebenerdige, offene Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- **Immissionsschutz**

Um dem Entstehen von Immissionskonflikten entgegenzuwirken, wurden die Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Zur Kontingentierung des Gewerbelärms ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 vom PLANIVER Planungsbüro für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen GmbH aus Neubrandenburg ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt worden. Es war nachzuweisen, dass von den gewerblichen Flächen keine Geräusche ausgehen, die an der benachbarten schützenswerten Bebauung Beurteilungspegel zur Folge haben, die die maßgebende Immissionsrichtwerte überschreiten. Das Gutachten weist für jede einzelne dargestellte Parzelle des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 die zulässigen Schalleistungspegel für Tag und Nacht als Höchstwerte aus. Da die Parzellierung jedoch keinen verbindlichen Charakter hat, werden die Parzellen mit dem gleichen Kontingentierungsergebnis zu den insgesamt zwei Teilgebieten (GE1 und GE2 des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2) zusammengefasst. Den Planungsempfehlungen des Gutachtens folgend werden auf den Parzellen 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 (also im GE1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2) die flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² von maximal 65 db(A) am Tag und maximal 50 db (A) in der Nacht zugelassen. Auf der Fläche der Parzelle 3 (also im GE2 des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2) hingegen sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² auf maximal 63 db (A) tags und maximal 48 db (A) nachts begrenzt.

Auf den gewerblichen Flächen dürfen nur Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) pro m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der FSP im Einzelfall ist nur dann möglich, wenn an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 bei gleichzeitiger Emission aller anderen Gewerbeflächen nachgewiesen werden kann. Zudem ist bei der Berechnung der Einfluss der inneren Absorption und Streuung der Flächen sowie die Abschirmung schallmindernder Hindernisse (Gebäude, Wälle, Wände etc.) zu berücksichtigen. Für gewerbliche Ansiedlungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, in dem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 an den dann festzulegenden maßgeblichen Immissionsroten nachgewiesen wird. Dies gilt auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, insofern sie der TA Lärm unterliegen und

die Möglichkeit schädlicher Einwirkungen auf die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen ist der Nachweis darüber, dass von diesen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ausgehen, nach der jeweils für die Anlage maßgebenden Richtlinie und unter Berücksichtigung einer gleichzeitigen Emission aller anderen Flächen des Gewerbebetriebes zu erbringen. Eine getrennte Bewertung der Immissionen von Sport-, Freizeit- und gewerblichen Anlagen ist nicht zulässig.

Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) pro m² sind jeweils als Höchstwert festgesetzt:

	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
Im GE 1,3,4,5	65 dB(A)	50 dB(A)
Im GE 2	63 dB(A)	48 dB(A)

- **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden**

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loddin befindet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dies geht aus der Stellungnahme des Staatlichen Landesamtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 24.08.2021 aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin hervor, welcher im Parallelverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 geändert wird.

Zur Minimierung des Gefährdungspotenziales werden Schutzmaßnahmen für das Baufeld innerhalb des Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet 4 im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin ausgewiesen.

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen innerhalb des Baufeldes des Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet 4 (auch Nebenanlagen) ist gegenüber dem Bemessungshochwasser und entsprechenden Seegangbelastungen zu gewährleisten. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt 2,10 m über NHN.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe innerhalb des Baufeldes des Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet 4 ist der Bemessungshochwasserstand von 2,10 m NHN zwingend zu berücksichtigen.

Eine Hochwassersicherheit gegenüber HW_{100} (Wasserstand, der im Mittel einmal in 100 Jahren erreicht wird) für die Bebauung in dem Baufeld des Gewerbegebietes 4 ist bis mindestens 1,35 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Anpassung der Geländehöhen, eigene Schutzanlagen, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen und wasserdichtes Mauerwerk) sicherzustellen.

Es gilt zu beachten, dass dem BHW ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde liegt.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden nur in geringem Umfang Festsetzungen in den räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 getroffen, um einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Dächer der geplanten Gebäude können als flach geneigte Dächer oder auch als Dächer mit einer Dachneigung bis 45° errichtet werden. So können verschiedene Dacharten unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen entstehen. Das Dach kann beispielsweise als Flach-, Pult- oder Satteldach ausgebildet werden.

Das Material für die Dacheindeckungen kann nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich die Verwendung von spiegelnden Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckung sind unzulässig.

Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung (auf den privaten Grundstücken) zulässig.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist über die Bundesstraße B 111 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

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

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

• Schmutzwasserentsorgung

Da der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom Mitte in dem Bereich des Gewerbegebietes kein zentrales Abwassernetz betreibt, ist es erforderlich, eine Verbindung (Druckleitung) zum bestehenden Abwassernetz in Wilhelmshöhe zu schaffen.

• Trinkwasserversorgung, Elektroversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze in und an den angrenzenden Straßen und Wegen gewährleistet werden.

• Regenwasserentsorgung

Alle auf den privaten Grundstücken (Baugrundstücke) anfallende Niederschlagsmengen werde auf diesen Grundstücken versickert. Alle im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum und auf den öffentlich gewidmeten Grünflächen anfallenden Niederschlagsmengen werden auch auf diesen versickert. Es sind zeitlich phasenverschiebenden Versickerungseinrichtungen zu

benutzen (Auffangbecken, Sickerrigolen, Sickerdräne etc.). Die überschüssigen Niederschlagsmengen werden in Sickermulden im öffentlichen Bereich, die mit den Heckenpflanzungen kombiniert sind, versickert.

• Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 96 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

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 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Zur Entnahme von Löschwasser kann ein Bohrbrunnen im Bereich Kölpinsee Ausbau „Jacob Cement“ herangezogen werden, der als Saugstelle für LF und TS geeignet ist. Alle Wasserentnahmestellen werden durch die Freiwillige Feuerwehr Loddin regelmäßig abgepumpt und auf Funktion überprüft. Als weitere Entnahmestelle ist im Zusammenhang mit der Erschließung des ersten Teilabschnittes der Erschließungsstraße ein Unterflurhydrant N80 errichtet worden.

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

5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Zur Eingriffsminimierung ist der Oberboden gemäß DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsgemäß abseits vom Baubetrieb bis zur Wiederverwendung zu lagern.

Pro 100 m² vollversiegelter Fläche sind mindestens ein großkroniger Baum und 20 m² Strauchfläche anzupflanzen. Ein großkroniger Baum darf durch 2 kleinkronige Bäume ersetzt werden.

Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Baumverankerung und Ballen. Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt mindestens 2 x verschult als barwurzelige Qualität.

Für die Pflanzdichten von Sträuchern gilt:

Großsträucher	1/3 pro m ²
Normalsträucher	1 pro m ²
Kleinsträucher	2 pro m ²
Zwergsträucher	4 pro m ²

Bei Überschreitung der Grundflächenzahl sind pro 200 m² Grundstücksfläche zusätzlich 1 kleinkroniger Baum und 20 m² Sträucher zu pflanzen.

Alle auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen sind auch auf diesen Grundstücken zu versickern. Alle im öffentlichen gewidmeten Verkehrsraum und den öffentlich gewidmeten Grünflächen anfallen Niederschlagsmengen sind auch auf diesen zu versickern. Es sind zeitlich phasenverschiebende Versickerungseinrichtungen zu benutzen (Auffangbecken, Sickerrigole, Sickerdräne etc.). Die überschüssigen Niederschlagsmengen werden in Sickermulden im öffentlichen Bereich, die mit Heckenpflanzung kombiniert sind, versickert.

Die Oberflächenversiegelung von Flächen ist soweit wie möglich zu minimieren (Einsatz von Extensiv-Gründächern, sickerfähigen Pflasterbelägen, Schotterrasen). Der Einsatz dieser Pflasterbeläge mindert die anrechenbare Grundstücksversiegelung. Die Grundstücksversiegelung darf die eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten, das heißt 80 Prozent der Grundstücksfläche ist maximal in unterschiedlichem Grad zu versiegeln (Gebäude, Zuwegung, Parkflächen, Lagerflächen). Von den 80 Prozent maximal zu versiegelnden Flächen sind mindestens 20 Prozent als teilversiegelte Fläche auszubilden (sickerfähige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Extensiv-Gründächer).

Alle grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer und sind im Falle des Absterbens etc. gleichwertig zu ersetzen. Die fachgerechte Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls rechtlich dauerhaft abzusichern.

Die nachfolgend genannten Pflanzgebote sind in nachfolgend genanntem Artenspektrum zu realisieren:

Bäume:

Quercus petraea	Traubeneiche	mind. 3x v. 16 – 18 cm DB
Acer campestre	Feldahorn	mind. Hei 150 – 200 m B.

Sträucher:

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Hippophae rhamnoides	Weißdorn
Rosa rugosa	Dünenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose

Alle ausgewählten Pflanzen entsprechen der potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes. Für die Realisierung der Pflanzgebote für den *gegebenenfalls* externen Ausgleich ist ein Grundstücksnachweis zu erbringen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können in strauchartige und baumartige Gehölze gegliedert werden. Eine Umrechnung von Strauchfläche in Bäume im Verhältnis 20 m² entsprechen einem Baum und umgekehrt sind zulässig.

Die mit den ausgewiesenen Maßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild 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 harmonische Einbindung der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin wurde ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen

Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im Juni 2022 erarbeitet.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kann der Anlage 1 der Begründung entnommen werden.

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

Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 – Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1. Baufeldfreimachung

Durch Mahd der Flächen vor Beginn der Vogelbrutzeit und regelmäßiges Mähen während der Vogelbrutzeit kann eine Besiedlung der Freifläche vermeiden werden, so dass eine Erschließung und Bebauung ohne Auslösung von Verbotstatbeständen möglich ist.

2. Vermeidung von Lichtemissionen

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

3. Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben können vermieden werden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- und Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

4. Anlage von Ersatzhabitaten für Fledermäuse

Zur Schaffung von Ersatzhabitaten können für bevorzugt strukturgebunden jagende Arten Ersatzpflanzungen (Hecke, Sträucher, Bäume) auf Flächen im Umfeld angelegt werden. Durch die

Nutzungsextensivierung von Nachbarflächen oder die Anlage und Erhaltung einer Brachfläche können zudem geeignete Habitate für über Offenland jagende Arten geschaffen werden.

5. Anlage von Ersatznahrungshabitaten für Feldlerche

Durch die Nutzungsextensivierung von Nachbarflächen oder die Anlage und Erhaltung einer Brachfläche können geeignete Habitate für die Feldlerche geschaffen werden.

Gutachterliches Fazit

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird als gutachterliches Fazit festgestellt, dass durch die Festlegung und Einhaltung von Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz es nicht zu erwarten ist, dass in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen die dargestellten Flächennutzungen nicht umgesetzt werden können.

Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 – Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1. Bauzeitenregelung Rodungen

Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

2. Vermeidung von Lichtemissionen

Die Lichtemissionen der Außenbeleuchtung werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

3. Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben können vermieden werden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

4. Anlage von Ersatzhabitaten für Brutvögel und Fledermäuse

Zur Schaffung von Ersatzhabitaten (Brutmöglichkeiten und Nahrungssuche) können Ersatzpflanzungen (Hecke, Sträucher, Bäume) in der Ortslage angelegt werden.

Gutachterliches Fazit

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird als gutachterliches Fazit festgestellt, dass durch die Festlegung und Einhaltung von Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz es nicht zu erwarten ist, dass in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen die dargestellten Flächennutzungen nicht umgesetzt werden können.

5.6 Sonstige Belange

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden weitere planrelevante Belange untersucht und zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

• Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Innerhalb der Planfläche (nördlicher Teilbereich) liegt die archäologische Fundstätte Loddin Fundplatz Nr. 26.

Diese sind gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen kann.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gemäß § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Anhang beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

5.7 Flächenbilanz

<i>Flächennutzung</i>	<i>Flächengröße in m²</i>	<i>Flächengröße in %</i>
<i>Größe des Plangebietes</i>	23.395	100,00
<i>Gewerbegebiet</i>	16.105	68,84
<i>ausgewiesene Baufelder</i>		
<i>Baufeld GE 4</i>	10.470	44,75
<i>Baufeld GE 5</i>	1.553	6,64
<i>verbleibende Fläche im Gewerbegebiet</i>	4.082	17,45
<i>Verkehrsflächen</i>	178	0,76
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	178	0,76
<i>Fläche für Wald</i>	6.318	27,01
<i>Grünflächen</i>	794	3,39
<i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	714	3,05
<i>Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	80	0,34

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 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin führt das Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Loddin zunächst einen Scopingtermin durch, in dem 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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);
- 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 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 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 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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, 613), 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 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).

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 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 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 erfolgen im Umweltbericht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 20.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch die Errichtung überdachter und nicht überdachter Lagerflächen in dem Gewerbegebiet 5
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben in dem Gewerbegebiet 4
- Errichtung eines Einfamilienhauses für gewerbliches Wohnen des Betriebsinhabers mit Familie in dem Gewerbegebiet 4.

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

Im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die beiden Ergänzungsbereiche neu ausgewiesen. Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 wird gänzlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 behält seine Ausweisung als Fläche für Wald teilweise bei und wird zusätzlich als Gewerbegebiet § 8 BauNVO ausgewiesen.

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

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.

Ziel ist eine Standortstabilisierung mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die weitere Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben. Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbes vorbereitet werden.

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 umfasst eine Größe von 13.965 m² und der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 eine Größe von 9.430 m². Insgesamt ergeben die beiden Ergänzungsbereiche eine Größe von 23.395 m².

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.

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. Das Klima des Raumes 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.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Im Plangebiet können klimatische Verhältnisse entsprechend den Freilandverhältnissen angenommen werden. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Loddin bei Werten um 7,6 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 550 mm/a.

2.1.2 Schutzgut Boden

Das überplante Gebiet ist durch das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen vorbelastet.

Die Grundstücke sind derzeit als Wald und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an diese Grundstücke befindet sich ein Gewerbegebiet, das erweitert werden soll.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht.

Die Flächennutzungen können in dauerhaft versiegelt, dauerhaft teilversiegelt und temporär teilversiegelt unterteilt werden.

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet gehen bisher unversiegelte Flächen verloren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 als Fläche für Wald festgesetzt.

Zukünftig soll der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Fläche für Wald ausgewiesen werden.

Die im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loddin festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestandswald, es erfolgt somit kein Verlust von Waldflächen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Weitere Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich werden im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern Buchenwälder mesophiler Standorte als Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispen-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald genannt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind nicht zu erwarten. Die Flächen der geplanten Ergänzungsbereiche sind durch das angrenzende Gewerbegebiet bereits anthropogen beeinflusst.

• Biototypen

Folgende Biototypen sind im Planbereich bzw. angrenzend vorhanden:

- Gewerbegebiet (OIG)
- Straße (OVL)
- Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)
- Sandacker (ACS)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)
- Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)
- nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Die Biototypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

- **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.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Seebad Loddin liegt auf der Landenge zwischen Nord- und Südusedom, inmitten einer landschaftlich reizvollen Region zwischen Ostsee, Kölpinsee und Achterwasser.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loddin in nordwestlicher Ortsrandlage.

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 Gewerbegebiet 4 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 Gewerbegebiet 5 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.

Gemäß gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (1996) ist das Vorhabensgebiet in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als hoch bis sehr hoch eingestuft. Das Gewerbegebiet 5 gehört zum Landschaftsbildraum „Wiesenlandschaft südlich Zinnowitz-Loddin“ und das Gewerbegebiet 4 zum Landschaftsbildraum „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch das bestehende Gewerbegebiet beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 ist durch Waldflächen und Brachflächen gekennzeichnet.

Angrenzend an diese Grundstücke befindet sich ein Gewerbegebiet, das erweitert werden soll. 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.

In den beiden Ergänzungsbereichen wird entsprechend den vorgesehenen Nutzungen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ein Teil der ausgewiesenen Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB wird im Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5 beibehalten, da die vorhandene Waldfläche laut Wald-funktionskartierung als Lärmschutzwald eingestuft ist. Folglich handelt es sich um Wald mit einer besonderen Schutzfunktion gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Innerhalb der Planfläche (nördlicher Teilbereich) liegt die archäologische Fundstätte Loddin Fundplatz Nr. 26.

Diese sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen kann.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin 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 Plangeltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung bestehen folgende Schutzgebiete für Natur und Landschaft, deren Schutzbestimmungen zu beachten sind:

LSG „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“

Die Ergänzungsbereiche liegen im L 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Naturpark „Insel Usedom“

Die Vorhabengebiete liegen im Naturpark „Insel Usedom“.

Denkmale gemäß DSchG M-V

Innerhalb der Planfläche (nördlicher Teilbereich) liegt die archäologische Fundstätte Loddin Fundplatz Nr. 26.

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

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen erwartet.

Baubedingte Projektwirkungen
- vorübergehende Störungen für Tiere durch Geräuschemissionen und Erschütterungen durch Baugeräte (Bagger, sonstige Geräte)
- vorübergehender Flächen- und Raumverbrauch durch die Baustelle (Baustelleneinrichtungsf lächen, Lagerflächen für Baumaterial, Baufahrzeuge etc.)
- Bodenverdichtung während des Baustellenbetriebs
- vorübergehende Veränderungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtung und -tätigkeit
- Kollisionsrisiko/Unfälle
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Beunruhigung von Tierarten durch Lärm, Bewegung, Licht etc. und gebietsbezogenen Verkehr
- Störungen der Tierwelt durch Lärm, Licht und Bewegungsreize im Gewerbegebiet durch die vorgesehenen Nutzungen
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Verlust und Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Pflanzen
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Tiere
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch die geplanten Versiegelungen bei ggf. geplanten Gebäudeerweiterungen, Neubebauungen und Lagerflächen
- Verdrängung und Veränderung der lokalen Tierwelt
- Veränderung des Landschaftsbildes

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 Gebäudeerweiterungen und Neubebauungen 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.

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 Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgen 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 Plangeltungsbe- reich im Wesentlichen erhalten bleiben.

3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

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

Aufgrund der Lage des Vorhabens werden folgende schutzgutbezogene Untersuchungsräume vorgeschlagen:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Wohnen:

Für das Schutzgut Mensch (Nutzungs-, Arbeits-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion) wird als Untersuchungsraum das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche der Ortslage Loddin vorgeschlagen.

Schutzgut Boden:

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin zu beschränken.

Schutzgut Fläche:

Als Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Fläche wird der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin vorgeschlagen.

Schutzgut Wasser:

Zur Beurteilung der Auswirkungen im Plangebiet für das Schutzgut Wasser wird vorgeschlagen, den räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin zu untersuchen.

Schutzgut Flora:

Mit der Änderung der Art der Flächennutzung sind Gebäudeerweiterungen, Neubebauungen und Neuversiegelungen möglich und somit eine Umnutzung vorhandener Biotopstrukturen zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Biotopkartierung durchgeführt.

Schutzgut Fauna:

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

Schutzgut Klima/Luft:

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

Schutzgut Landschaftsbild:

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch eine Betrachtung des Plangebietes von verschiedenen Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen und -achsen zum Plangebiet bestehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

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

4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Biotoptypenkartierung

Die Untersuchung erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommer (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013).

Faunistische Erhebungen

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

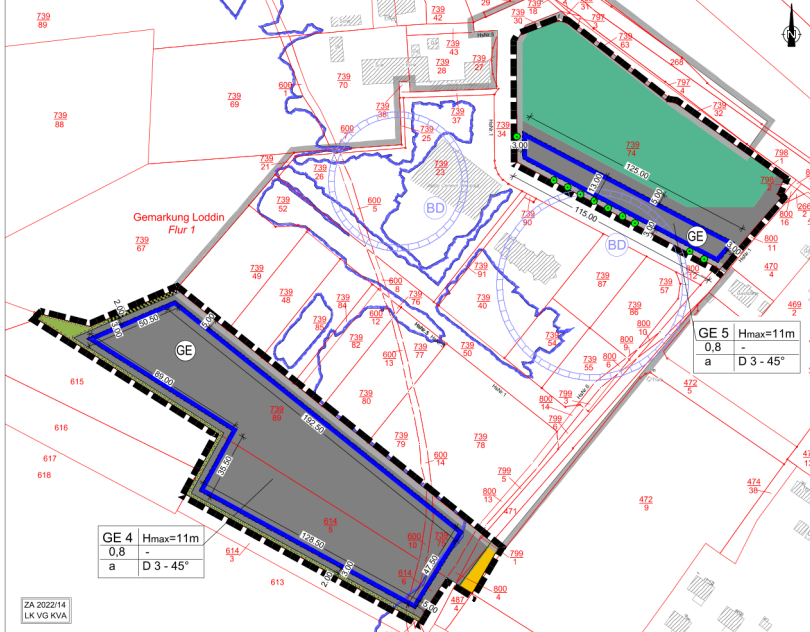
- VORENTWURF -
Satzung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B111" der Gemeinde Loddin

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1720) sowie nach § 36 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. 2015 S. 34), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M.V. 2021 S. 1023), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin von der folgenden Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet an der B111 der Gemeinde Loddin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Loddin, Der Bürgermeister Siegel

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHNERLEGUNG

Zusätzliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 23 BauVO)

3 Bauweise, Baufähigkeit, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 und 23 BauVO)

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauVO)

6 Planungen, Nutzungsänderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7 Sonstige Planungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

8 Hinweise

9 Erklärung Nutzungszuschläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauVO)

10 Kennzeichnung

11 Nützliche Hinweise

12 Hinweise

TEXT (TEIL B)

(Rechtliche Festsetzungen)

Hinweis:
 Die Änderungen gegenüber der geltenden Satzung werden durch das Eintragen der textlichen Festsetzungen in Text (Teil B) kenntlich gemacht.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE und § 9 BauVO

1.1.1 Gestaltung der Baugruppe nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenheiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO):

Folgende Flächenbezogene Schallschutzregel (FSR) pro m² sind jeweils als Höchstwert festzusetzen:

In GE: **GE 4** Tag (8:00 – 22:00 Uhr) Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) 50 (DBA) 50 (DBA)

Auf den ausgenannten gewerblichen Flächen dürfen nur Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen FSR pro m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der FSR im Einzelfall ist nur dann möglich, wenn an der nächstgelegenen Wohnzone die Erhaltung der Immissionshöhe der TA Lärm 80 bei gleichzeitiger Emission aller anderen Immissionshöhen nachgewiesen werden kann. Dies ist nur bei der Abschirmung schallmindernder Hindernisse (Gebäude, Wälle, etc.) zu belegen.

Für gewerbliche Anlagen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis im Sinne des § 17(2) des BImSchG vorzunehmen. Wobei die Erhaltung der Immissionshöhe der TA Lärm 80 bei gleichzeitiger Emission aller anderen Immissionshöhen nachgewiesen werden muss. Dies ist nur bei der Abschirmung schallmindernder Hindernisse (Gebäude, Wälle, etc.) zu belegen.

Bei Errichtung von Sport- oder Freizeitanlagen ist der Nachweis darzustellen, dass von diesen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche ausgehen, nach der jeweils für die Anlagen maßgebenden Richtlinie und/oder Besondere Vorsorge für die Erhaltung der Umwelt durch die Bundesregierung, die Auswirkungen der Anlagen ist nicht zulässig.

2) Ausstattungsbestimmte Arten von Anlagen zulässige Nutzungen in dem Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässigkeit von Ausnahmen in dem Gewerbegebiet **GE 4** und **GE 5** in Abs. 6 BauVO: Folgende Ausnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauVO sind zulässig, sofern die Zweckbindung der Flächen nicht durch die Ausnahmen gefährdet wird:

- Wohnungen für Adults- und Berufstätige sowie Betriebskassen und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und im gesamten in Grundfläche und Bauweise weitestgehend entsprechen;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

2) Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauVO)

2.1 Ausstattungsbestimmte Arten von Anlagen zulässige Nutzungen in dem Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässigkeit von Ausnahmen in dem Gewerbegebiet **GE 4** und **GE 5** in Abs. 6 BauVO: Folgende Ausnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauVO sind zulässig, sofern die Zweckbindung der Flächen nicht durch die Ausnahmen gefährdet wird:

- Wohnungen für Adults- und Berufstätige sowie Betriebskassen und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und im gesamten in Grundfläche und Bauweise weitestgehend entsprechen;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

2) Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauVO)

2.1 Ausstattungsbestimmte Arten von Anlagen zulässige Nutzungen in dem Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässigkeit von Ausnahmen in dem Gewerbegebiet **GE 4** und **GE 5** in Abs. 6 BauVO: Folgende Ausnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauVO sind zulässig, sofern die Zweckbindung der Flächen nicht durch die Ausnahmen gefährdet wird:

- Wohnungen für Adults- und Berufstätige sowie Betriebskassen und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und im gesamten in Grundfläche und Bauweise weitestgehend entsprechen;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

- Anlagen für