

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage

GVKo-0777/23

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde zum Entwurf der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Loddin in der Fassung 02-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 26.04.2023
---	----------------------------

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB den Entwurf der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Loddin in der Fassung 02-2023.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 04.04.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die Aufstellung der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Loddin hat die Gemeinde Loddin gemäß § 4 (2) 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	Plan 1. Erg IBS Loddin Entwurf 02-2023 (öffentlich)
2	Begründung 1. Erg. IBS Loddin Entwurf 02-2023 (öffentlich)

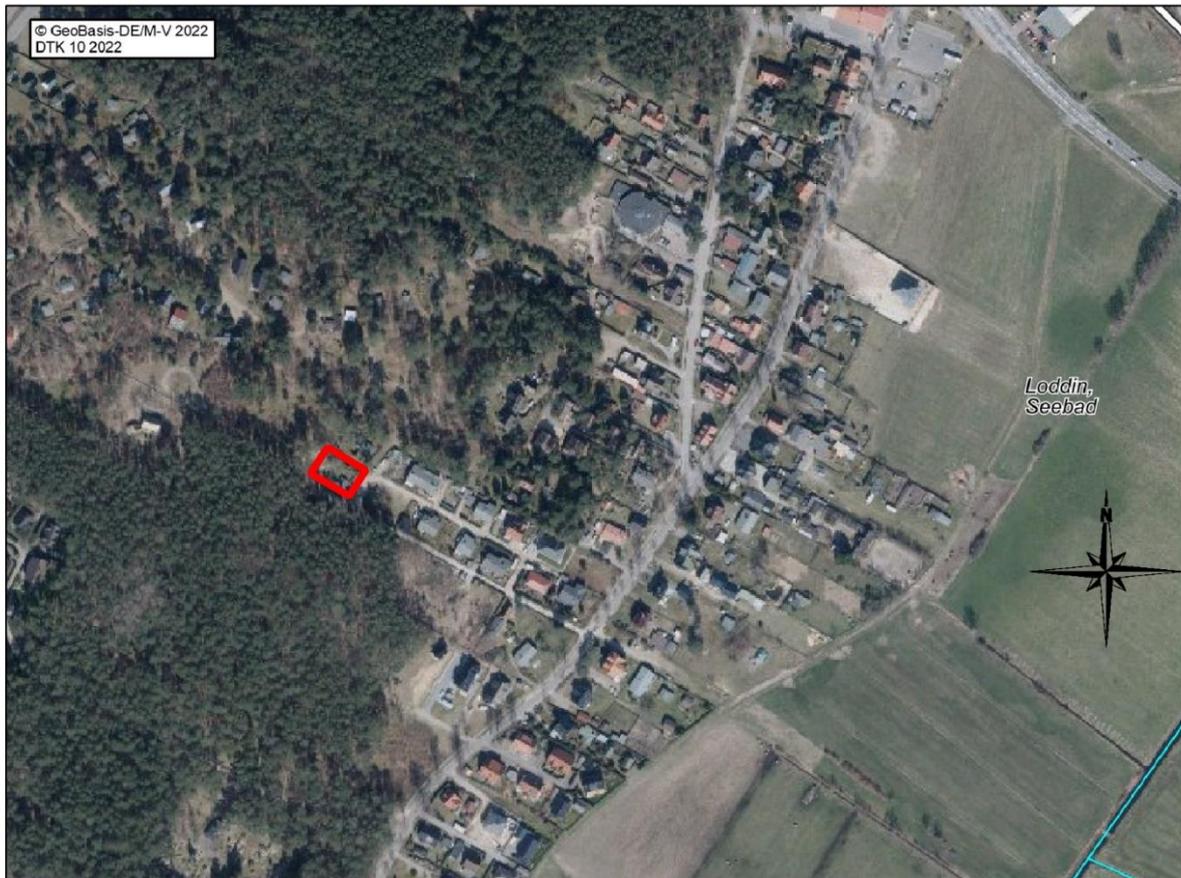
Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Koserow	13						

**GEMEINDE SEEBAD LODDIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

**ZUR
1. Ergänzung
der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde
Seebad Loddin**

für eine Teilfläche aus Flurstück 515/22, Flur 1, Gemarkung Loddin



ENTWURFSFASSUNG VON 02-2023
für die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 9
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3 - 4
1.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 1. Planergänzung	4 - 5
1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	5 - 6
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	7 - 8
1.5 Rechtsgrundlagen	8 - 9
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	9 - 15
2.1 Planzeichnung (Teil A)	9 - 10
2.2 Text (Teil B)	10 - 15
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	15

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung der Satzungsergänzung ist der Antrag des Eigentümers des Flurstückes 515/22, Flur 1, Gemarkung Loddin zur Errichtung eines Ersatzneubaus auf einem bestehenden Ferienhausgrundstück.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines marodes Ferienhaus, welches für eine zeitgemäße Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Grundstückseigentümer hat daher im Jahr 2017 eine Bauvoranfrage gestellt, um abzuklären, ob ein Ersatzneubau bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Der Bauausschuss Loddin hat das Vorhaben in seiner Sitzung am 22.08.2017 grundsätzlich befürwortet.

Die Bauvoranfrage wurde jedoch negativ beschieden, da sich das Grundstück im Außenbereich befindet und forstliche Belange berührt sind.

Gemäß eines Vororttermines mit dem Landkreis Vorpommern Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, am 26.08.2021 wurde eine Einbeziehung des bebauten Grundstücksteils in den Innenbereich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Nutzung der Bereiche der Bestandsbebauung für eine Neubebauung, keine Verringerung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald) als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Als geeignetes Planungsinstrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung des Bauantrages wird eine 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin gewählt.

Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin ist am 20.12.2001 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin ist seit 18.12.2013 in Kraft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin geht das beantragte Grundstück derzeit noch entsprechend der angrenzenden Flächennutzung generalisiert in die Darstellung der Flächen für Wald ein.

Im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wird die ausgewiesene Ergänzungsfläche in der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt.

Ziel und Zweck der Planung ist eine kleinteilige Ergänzung des Bebauungszusammenhanges für ein bereits seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Ferienhausgrundstückes.

Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Süden und Westen durch Waldflächen gegeben. Das Ergänzungsgebiet ist von Osten verkehrs- und medienseitig über die Straße *Zum Ausblick* erschlossen.

Mit der Satzungsergänzung werden keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten geschaffen, sondern lediglich die bauplanerischen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung einer bestehenden Feriennutzung eröffnet.

Alle im Zusammenhang mit der Planergänzung entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 1. Planergänzung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen werden aus den folgenden Gründen durch die vorliegende 1. Planergänzung erfüllt:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich der Satzung flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 1. Ergänzung nicht berührt.
- Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf der Ergänzungsfläche zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Planergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
(Belange des Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses erfordert eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet durch die zuständige Naturschutzbehörde.

- Zusätzliche Immissionsbelastungen in Umsetzung der Planung auf die umgebende Wohn- und Feriennutzung können ausgeschlossen werden, da es sich lediglich um die baurechtliche Sicherung eines kleinteiligen Bestandsstandortes handelt.

Die 1. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzungsergänzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im „Usedomer Amtsblatt“ in Kraft.

1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Ortsteil Loddin westlich der Strandstraße und am westlichen Endpunkt der Straße Zum Ausblick.

Der Geltungsbereich der Satzungsergänzung umfasst lediglich eine Teilfläche von rd. 620 m² aus Flurstück 515/22 in der Flur 1, Gemarkung Loddin, welche sich unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich der Ursprungssatzung anschließt.

Die einbezogene Grundstücksfläche ist im Nordosten und Südosten durch Wohn- und Ferienhausbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Nordwesten und Südwesten durch Waldflächen gegeben.

Die Erschließung des Ergänzungsgebietes ist über die öffentliche Straße Zum Ausblick gesichert.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es sinnvoll gewesen, das nördlich angrenzende Flurstück 515/28 mit in die Satzungsergänzung einzubeziehen. Hierzu hat der Grundstückseigentümer des Flurstückes 515/22 vor Einleitung des Planverfahrens einen entsprechend Vorschlag für eine gemeinsame Überplanung unterbreitet. Eine dahingehende Übereinkunft konnte aber nicht getroffen werden.

Bestandssituation

Im Ergänzungsgebiet befindet sich, parallel zur Straße Zum Ausblick ausgerichtet, ein Bungalow mit Terrasse und gepflasterter Zuwegung. Der Anteil der versiegelten Bodenflächen ist hier sehr hoch.

Die in Richtung der Straße vorgelagerten Freiflächen sind mit Stauden und Sträuchern bepflanzt. An der südwestlichen Grundstücksgrenze und nordöstlich des Bungalows befinden sich Gehölzbestände aus zumeist nichtheimischen Gehölzarten. Die Beete sind teilweise mit invasiven Pflanzen, wie der Goldrute, durchmisch.

Rückwärtig des Bungalows schließt eine größere Rasenfläche an, auf der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein Wohnwagen abgestellt war. Randseitig ist die Rasenfläche mit Strauchpflanzungen umgrenzt.

Der westliche Bereich des Grundstücks ist weitestgehend naturbelassen. Hier befinden sich Kieferngehölze und einzelne Eichen. Der Bereich ist mit Palisaden, die mit Strauch- und Staudenpflanzungen begrünt sind, von der Ferienhausnutzung deutlich abgegrenzt.

Das Kataster des Landes weist für das Planänderungsgebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Im Rahmen der Kartierung wurde kein gesetzlich geschützter Biotopbestand vorgefunden.



Abb. 1: Bungalow mit Terrasse, Zuwegung und bepflanzten Beeten aus Richtung der Straße Zum Ausblick.



Abb. 2: Rückwärtig des Bungalows ist das Grundstück mit Rasenflächen und umgebenden Beeten mit Strauchpflanzungen begrünt. In Richtung des naturbelassenen Teils des Grundstücks wurden Palisaden Bepflanzungen gesetzt.

1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Loddin befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

Die Satzungsergänzung dient der bauplanerischen Sicherung eines seit Jahrzehnten genutzten Ferienhausstandortes.

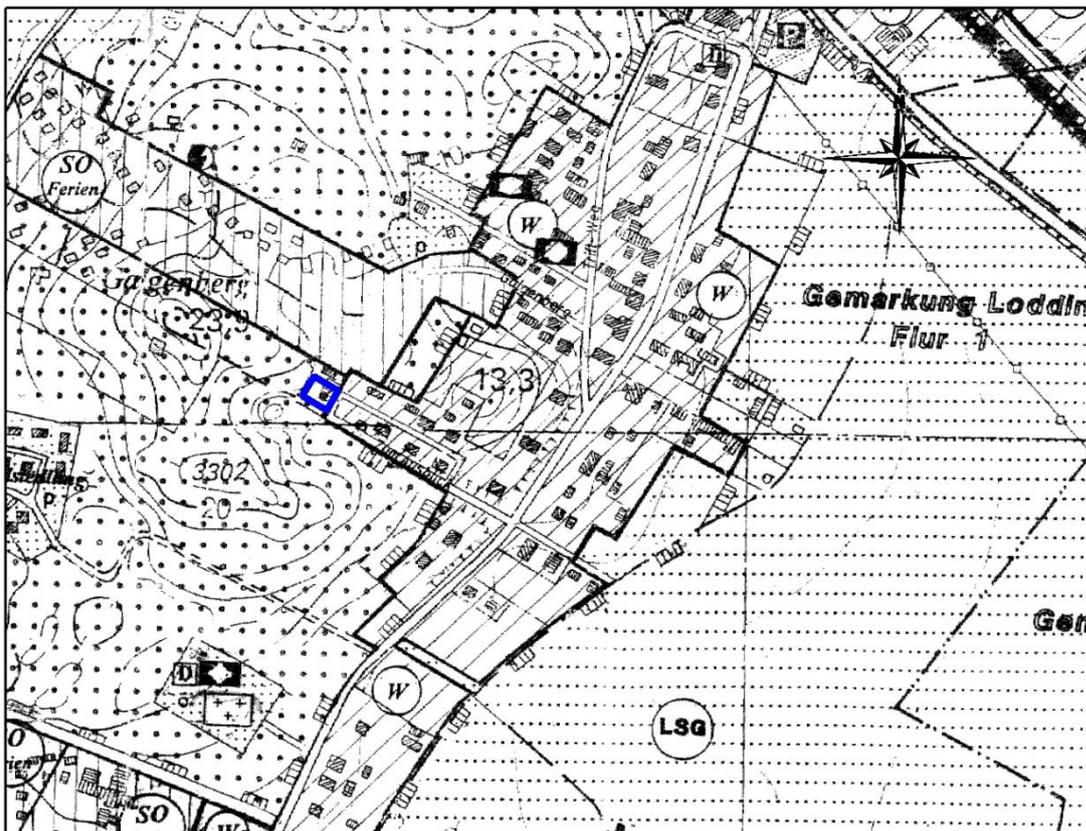
Die Zielsetzung der Planergänzung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Planungsanzeige wurde vorgenommen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin mit Kennzeichnung (blaue Umrandung) des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB dargestellt.

Die im Zusammenhang mit der Satzungsergänzung stehende städtebauliche Zielsetzung befindet sich somit noch nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist daher gemäß den im Zusammenhang mit der Satzungsergänzung stehenden städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Für die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Änderungsverfahren erforderlich. Im Rahmen des nächsten Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sind die im Zusammenhang mit der Satzungsergänzung stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V, S. 1033)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage und im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die zur Planaufstellung angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 basiert auf einem aktuellen Katasterauszug.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen öffentlich bestellten Vermesser.

nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin, begrenzt auf das Umfeld der 1. Ergänzung, wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1 : 1.500 nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung wurde informell gekennzeichnet.

- **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Ergänzungsgebietes wurde mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus Flurstück 515/22 in einer Tiefe von 30 m von der Grundstücksgrenze zur Straße *Zum Ausblick*.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin, angrenzend an das Ergänzungsgebiet, ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- **Ergänzungsfläche** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Ergänzung wird als Ergänzungsfläche mit einer Schraffur gekennzeichnet.

- **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung von Baugrenzen ist erforderlich, um die Einhaltung der forstlichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Das Ergänzungsgebiet wird im Südwesten durch Waldflächen (Bez. N 3302) und im Nordwesten durch Gehölzflächen mit Waldcharakter begrenzt.

Das Ergänzungsgebiet liegt nicht in einer Waldfläche. Es befindet sich jedoch vollständig im 30 m - Waldabstand.

Gemäß § 20 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (LWaldG) „ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.“

Die zuständige Forstbehörde wurde daher im Vorfeld beteiligt, um die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Überplanung zu klären.

Die Forstbehörde hat mitgeteilt, dass eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes nur in Aussicht gestellt werden kann, wenn bei An- oder Ersatzneubau der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird.

Um dies zu gewährleisten, wird in der Planzeichnung (Teil A) eine Baugrenze festgesetzt, die die vorhandenen Gebäudekanten zu den angrenzenden Waldflächen im Nordwesten und Südwesten aufnimmt.

Die Vermaßung der Baugrenzen erfolgte mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen.

Damit wären, unter Berücksichtigung der Bestandssituation die Voraussetzungen für die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 20 LWaldG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Punkt 1 WAbstVO M-V gegeben.

Das Forstamt Neu Pudagla wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert und um Erteilung der Ausnahmegenehmigung ersucht.

2.2 Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 1. Satzungsergänzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, die auf die Anforderungen der einbezogenen Fläche abgestellt und sich gleichzeitig an den Regelungen der Ursprungssatzung orientiert, um die Einfügung des Ergänzungsgebietes in das Ortsgefüge zu gewährleisten.

I. Planrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Das **Maß der baulichen Nutzung** auf der Ergänzungsfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 20 BauNVO durch die Festsetzung bestimmt, dass die Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen.

Dies schließt das Hauptgebäude und Nebenanlagen wie Schuppen ein.

Beim Ausbau eines Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt. Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Bebauung im Ortsteil Loddin im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet. Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit Bestimmung einer maximal zulässigen Dachneigung von 30° gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.1 wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsfläche für die individuelle Feriennutzung festgesetzt. Dies dient der Einfügung der Ergänzungsbebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der vorhabenkonkreten Festsetzung einer Baugrenze unter Berücksichtigung der forstlichen Auflagen werden darüberhinausgehende Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und zur Bauweise nicht erforderlich.

Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden erforderlich, um dem Gebot des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entsprechen.

Die Festsetzungen sehen in der Ergänzungsfläche die Pflanzung von 2 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vor. Es handelt sich hierbei um **Ausgleichspflanzungen**, die die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.

Die Herleitung des sich mit dem Eingriff ergebenden Kompensationsbedarfs stellt sich wie folgt dar:

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich sowie die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind bereits von einem hohen Versiegelungsgrad und bezüglich des Vegetationsbestandes von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Um den mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Eingriff in den Biotopbestand sowie die zusätzlichen Flächenversiegelungen zu ermitteln, wurde eine Gegenüberstellung der bestehenden Versiegelungen zur Neuplanung vorgenommen.

Entsprechend der Baugrenzenausweisung (6,90 m x 11,00 m) und der zulässigen Überschreitung von 50% ergibt sich eine zulässige Versiegelung von **113,85 m²**.

Die bestehenden Versiegelungen durch Gebäude, Terrassen und Zuwegungen belaufen sich auf **80,00 m²**.

Daraus ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen zusätzliche Bodenversiegelungen und Biotopverluste in einer Größe von rd. **34,00 m²**.

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Eingriff ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu kompensieren. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist von Beeten und Rabatten mit Bepflanzungen vorwiegend nicht heimischen Arteninventars gekennzeichnet. Folglich ist eine Zuordnung zum Biotoptyp **Beet/ Rabatte (PEB)** gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ begründbar. Gemäß den HzE erfolgt eine Bewertung mit der Wertstufe 0, woraus sich ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** ergibt.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Ergänzungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und der Beachtung von Störwirkungen durch die umgebenden Bebauungen und Straße wird ein **Lagefaktor von 1,00** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (34 m² zulässige Bebauungen und Anlagen, zusätzliche Versiegelungen), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Es ergibt sich daraus ein Eingriff in Höhe von **34 EFÄ**.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauungen verursachten **Bodenversiegelungen** zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. Teilversiegelungen werden mit einem Zuschlag mit 0,2, Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berechnet.

Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von rd. **17 EFÄ**.

Die mit der Bebauung in der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe erfordern insgesamt eine Kompensation in Höhe von rd. **51 EFÄ**.

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind **Kompensationsmaßnahmen** umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zur Kompensation des Eingriffs auf der Ergänzungsfläche ist die Pflanzung von zwei Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm umzusetzen.

Die **Baumpflanzungen** im Siedlungsbereich werden gemäß Pkt. 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit dem Kompensationswert 1 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt. Als Leistungsfaktor wird unter Berücksichtigung der bereits in den Kompensationswert eingegangenen Beeinträchtigungen infolge von Störwirkungen durch die siedlungsnahen Lage ein Wert von 1,00 berechnet.

Die Baumpflanzungen erbringen ein Kompensationsflächenäquivalent von **50 KFÄ**, so dass mit den Maßnahmen der Ausgleich der mit der geplanten Bebauung in der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen werden kann.

Die **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme** ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Es ist der **dauerhafte Erhalt der Ausgleichspflanzungen** und bei Abgang der Pflanzung der Ersatz zu sichern.

Das Ergänzungsgebiet liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten **Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“** (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Mit der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen wird ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der LSG-Verordnung gestellt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften **(§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in verbindlichen Bauleitplänen als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist geprägt durch Wohn- und Ferienhausbebauung, die überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss besteht.

In der Dachgestaltung sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit Hartbedachung in Anthrazit und Rot vorherrschend.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität folgende Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen:

- Zur Sicherung des Einfügungsgebotes des Plangebietes in die örtliche Bebauungsstruktur wurde als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Kontext wird für die Dachgestaltung festgelegt, dass nur Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30 ° zulässig sind. Für die Dacheindeckung werden nur Dachziegel, Betondachsteine, Metalleindeckung mit PREFAL Stehfalz, Pappe und Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

- Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen sollen den naturnahen Charakter des Gebietes betonen. Daher werden nur blickdurchlässige Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt.
- Die Festsetzung einer abgeschirmten Anordnung des Platzes für bewegliche Abfallbehälter auf dem Grundstück soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindern.
- Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen **(§ 11 Abs. 3 BNatSchG)**

Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, wurden bauzeitliche Regelungen zum Abbruch der Gebäude und zur Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres) festgelegt. Ein Abbruch innerhalb der Vogelbrutzeit kann nach Freigabe durch einen Artenschutzbeauftragten auf der Grundlage einer Besatzkontrolle und dem Nachweis, dass kein Brutgeschehen vorliegt, erfolgen.

Hinweise

Belange des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben auch die Belange der Bodendenkmalpflege nicht betroffen. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise unter Punkt 1 in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird im Planverfahren beantragt.

Durch den Grundstückseigentümer sind die darin enthaltenden Auflagen zu beachten.

Die Hinweise sind unter Punkt 2 dargestellt, da die Herstellung des Einvernehmens mit den zuständigen Naturschutzbehörden und die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet eine unabdingbare Voraussetzung für den Abschluss des Ergänzungsverfahrens darstellt.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Der Hinweis gemäß Punkt 3 zu den Rechtsgrundlagen ist erforderlich, um der Öffentlichkeit die erforderliche Information zu den der Planergänzung zugrunde liegenden Vorschriften zu geben und auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd zu verweisen.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes wird angenommen, dass für das Ergänzungsgebiet keine Hochwassergefährdung besteht.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Erschließung

Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um einen bereits seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Standort an der medien- und verkehrsseitig erschlossenen Bebauung entlang der Straße *Zum Ausblick*.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die medienseitige Erschließung, soweit noch nicht vorhanden bzw. erneuerungsbedürftig, durch entsprechende Hausanschlüsse hergestellt werden kann.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur Löschwasserversorgung steht in einer Entfernung von rd. 75 m ein Unterflurhydrant zur Verfügung.

Die Freiwillige Feuerwehr Loddin wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Seebades Loddin in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Seebad Loddin im Februar 2023

Der Bürgermeister