

1.

Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin für eine Teilfläche aus Flurstücke 515/22, Flur 1, Gemarkung Loddin in der Fassung von 02-2023 hat die Gemeindevertretung Seebad Loddin am geprüft. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht. Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (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), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes 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](#)), beschließt die Gemeindevertretung Seebad Loddin die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin für eine Teilfläche aus Flurstücke 515/22, Flur 1, Gemarkung Loddin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt.

4.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin für eine Teilfläche aus Flurstücke 515/22, Flur 1, Gemarkung Loddin alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlage/n

1	23-06-13 Ausnahme vom Baugebot EINGANG (öffentlich)
2	Begründung 1. Erg. IBS Loddin Satz.fass. 06-2023 (öffentlich)
3	Plan 1 Erg IBS Loddin Satzung 06_2023 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Loddin	7						

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat
als untere Naturschutzbehörde



Landkreis Vorpommern-Greifswald, Postfach 11 32, 17464 Greifswald

Amt Usedom-Süd
Bauamt
-für Gemeinde Loddin-

Markt 7

17406 Usedom

LVB	AV	BM	
FB I	Amt Usedom-Süd		
FB II	19. Juni 2023		
FD 30	EINGANG		
FD 30	zda		

Besucheranschrift: 17389 Anklam, Ellbogenstr. 2
Amt: Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Naturschutz
Auskunft erteilt: Frau Schreiber
Zimmer: 13
Tel./Fax-Nr.: 03834/8760-3214/93214
E-Mail: Ute.Schreiber@kreis-vg.de
beBPO Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle

Sprechzeiten
montags: nach Vereinbarung
dienstags: 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
mittwochs: nach Vereinbarung
donnerstags: 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
freitags: nach Vereinbarung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
60.1 /Tho

Unser Zeichen (bitte immer angeben)
Reg.-Nr. 60.4/22.01/LSG082/02/23/004

Datum
13.06.2023

Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung des Landkreises Ostvorpommern zum Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) für die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin

1. Genehmigung

Der Gemeinde Loddin
über das Amt Usedom Süd
Markt 7
17406 Usedom

wird von dem Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ für die für die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

1.1. Grundlagen:

Genehmigungsantrag der Gemeinde vom 04.05.2023 mit Planfassung (Planzeichnung Teil A, und Textliche Festsetzungen Teil B) der Satzung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin sowie einer ausführlichen Begründung für die Erteilung einer Ausnahme.

Hinweis: Bitte ausschließlich die Postanschrift verwenden!

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Kreissitz
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

1.2. Gegenstand, Zweck und Ort der Errichtung der baulichen Anlagen

Gegenstand:

Im Zusammenhang mit der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin beantragt die Gemeinde für das Flurstück 515/22, Flur 1 der Gemarkung Loddin die Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Zweck:

Die Gemeinde Loddin hat einen Antrag zur Errichtung eines Ersatzneubaus positiv beschieden. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und berührt forstrechtliche Belange. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Genehmigung des Bauantrages ist die Einbeziehung des bebauten Grundstücksteils in die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erforderlich. Als geeignetes Planungsinstrument wurde eine 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin gewählt.

Ort:

Gemeinde:	Loddin
Gemarkung:	Loddin
Flur:	1
Flurstücke:	515/22

2. Hinweise

Die Erteilung der Genehmigung entbindet nicht von der Erfüllung der sich aus anderen Rechtsvorschriften ableitenden Pflichten, die sich u.U. im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen ergeben können.

Die Genehmigung wird für die vorgelegte Planfassung der Satzung erteilt. Abweichungen von der Planzeichnung und von den textlichen Festsetzungen sind unzulässig.

3. Rechtliche Würdigung

Die Genehmigung ergeht gemäß § 40 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

Alle für eine Maßnahme erforderlichen Entscheidungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutz und den aufgrund dieser Gesetze erlassenen oder fortgeltenden Rechtsvorschriften werden in einer einheitlichen behördlichen Genehmigung zusammengefasst (Naturschutzgenehmigung).

Nach § 40 Abs. 2 Ziffer 3 wird die Naturschutzgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald erteilt.

Die Genehmigung ist entsprechend den Verfahrensvorschriften für die Naturschutzgenehmigung lt. § 41 NatSchAG MV zu prüfen.

4. Begründung:

Ziel und Zweck der Planung ist eine kleinteilige Ergänzung des Bebauungszusammenhanges für ein bereits seit Jahrzehnten in Nutzung befindliches Ferienhausgrundstück. Das Grundstück ist von siedlungstypischen Strukturen gekennzeichnet, die vorwiegend unter gestalterischen Aspekten angelegt wurden. Es überwiegen Beete mit Stauden und Strauchpflanzungen sowie Rasenvegetationen. Die **Siedlungsbiotope** sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Die naturbelassenen Bereiche mit Kiefern und Eichen werden durch die Ferienhausbauten nicht tangiert. Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop.

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Ortsteil Loddin westlich der *Strandstraße* und am westlichen Endpunkt der Straße *Zum Ausblick*. Der Geltungsbereich der Satzungs-ergänzung umfasst lediglich eine Teilfläche von rd. 620 qm 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.

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, durchmischt. 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 Ferienhausbauung deutlich abgegrenzt.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Planänderungsgebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit der Satzungs-ergänzung werden keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten geschaffen, sondern lediglich die bauplanerischen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung einer bestehenden Feriennutzung eröffnet. 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 und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgewiesen. Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf der Ergänzungsfläche zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen.

Im Rahmen der Planung wurde den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes besondere Bedeutung beigemessen. Die Satzungs-ergänzung dient der bauplanerischen Sicherung eines seit Jahrzehnten genutzten Ferienhausstandortes. Es werden mit den Planungen keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten geschaffen. Bereiche der Bestandsbebauung werden für eine Neubebauung genutzt und der Abstand der geplanten baulichen Anlagen zum Wald nicht weiter unterschritten. Waldbestand sowie waldähnliche Strukturen werden durch das geplante Bauvorhaben nicht berührt. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bleibt erhalten. Die Eingriffe in die Teil-Ökosysteme, wie Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere bleiben maßgeblich begrenzt, da lediglich bereits von Feriennutzungen geprägte Strukturen und Baulichkeiten überbaut werden. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Verluste von siedlungstypischen Biotopen, die aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedeutung haben, bleiben auf 34 qm begrenzt. Auswirkungen des Bauvorhabens auf Lebensräume und Populationen geschützter Tierarten sind nicht zu erwarten bzw. können durch bauzeitliche Regelungen ausgeschlossen werden. Da die geplante Bebauung auf den Bereich der Bestandsbebauung beschränkt bleibt, sind keine Veränderungen des Charakters der Landschaft, die dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes widersprechen, zu erwarten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ausweisung der Planung, dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegensteht.

Die Abweichung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet ist für den beantragten Bereich mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren, wenn die Ausführungen dieses Bescheides eingehalten werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Über den Widerspruch entscheidet die untere Naturschutzbehörde. Der Widerspruch ist bei dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde, Feldstr.85 a, 17489 Greifswald, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



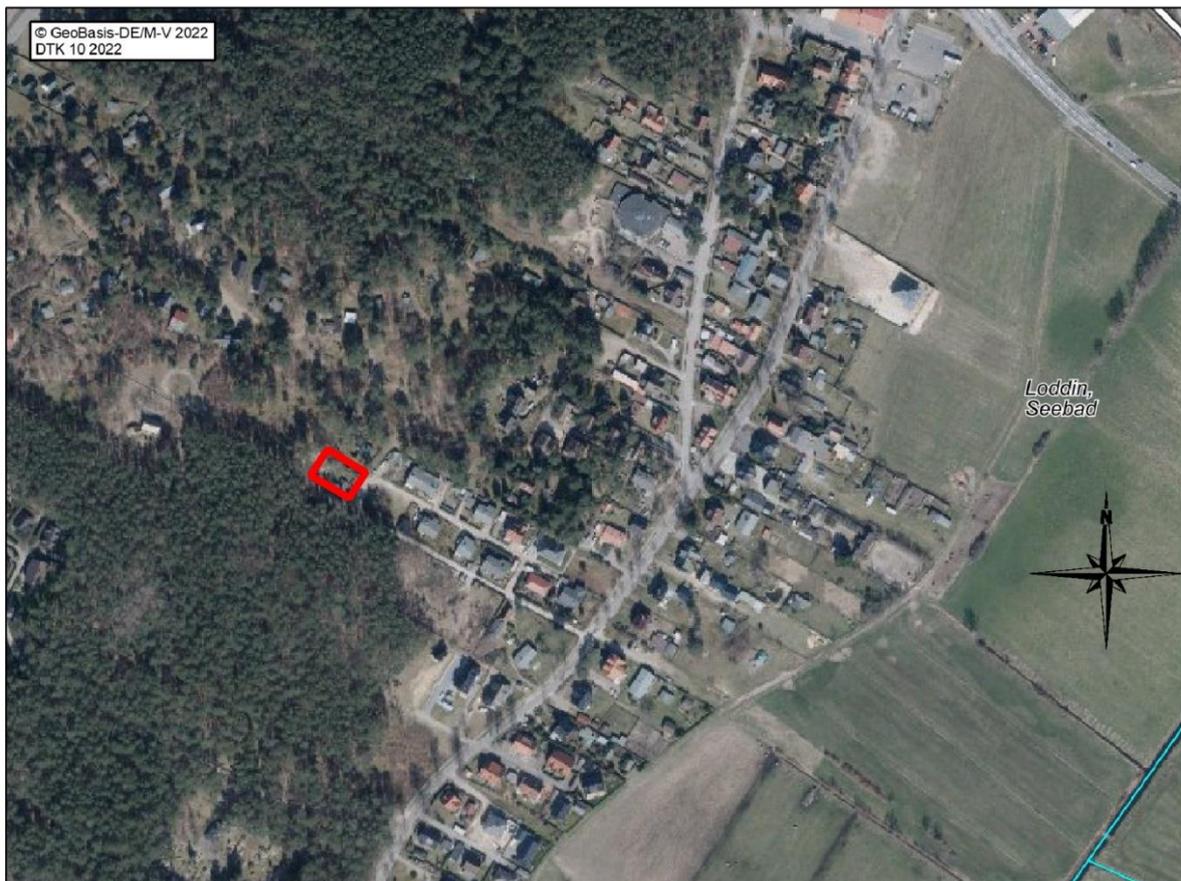
Schreiber
Sachgebiet Naturschutz

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

B E G R Ü N D U N G

**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



SATZUNGSFASSUNG VON 06-2023

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 - 20

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 wurde 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“. Durch die zuständige Naturschutzbehörde wurde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erteilt.

- 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, durchmischt. 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.

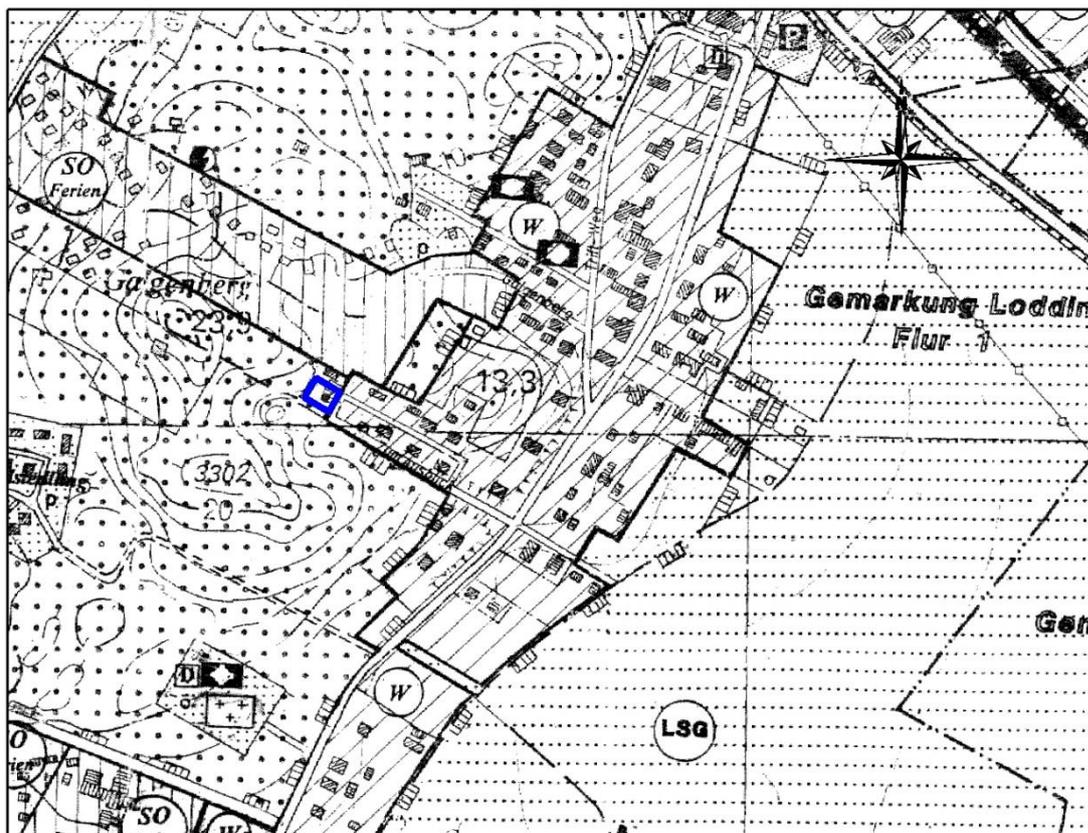
Die Zielsetzung der Planergänzung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde im Rahmen einer Planungsanzeige und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme eingereicht.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 24.05.2023 festgestellt, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden.

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 Klarstellungssatzung 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 sind 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 hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 15.05.2023 die Planung befürwortet und die Erteilung der *Ausnahmegenehmigung nach § 3(2) Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) in Aussicht gestellt.*

Die Ausnahmegenehmigung nach § 3(2) Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) ist durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der Bauantragstellung zu beantragen.

2.2 Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 1. Satzungsergänzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, die auf die Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt 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 siedlungsnahe 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.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 24.05.2023 der vorgelegten Planung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft zugestimmt.

Mit Bescheid vom 13.06.2023 wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ erteilt.

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 ein Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30 ° zulässig ist. Für die Dacheindeckung werden nur Dachziegel, Betondachsteine, Metalleindeckung mit PREFA 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 jeder Zeit 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 untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

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“ liegt mit Bescheid vom 13.06.2023 vor.

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 darstellte.

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

Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.05.2023)

„1

*Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.*

2

*Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:*

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.05.2023)

„Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 22.05.2023)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurde gleichlautend mitgeteilt, dass im Kampfmittelkataster des Landes M-V keine Informationen zu einer Munitionsgefährdung vorliegen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.05.2023)

Durch das Vorhaben werden keine Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser, Boden und Abfallrecht, die durch das StALU Vorpommern zu vertreten sind, berührt.

„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes besteht für das Ergänzungsgebiet keine Hochwassergefährdung. Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden hierzu keine anderslautenden Hinweise vorgebracht.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 24.05.2023)

- Sachgebiet Bauordnung

„Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere die § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.“

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die aktuelle Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten (Abriss, Umbau, Neubau) anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.“

- Untere Bodenschutzbehörde

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.“

Die Hinweise sind durch den Grundstückseigentümer zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen umfassend gewürdigt. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wider.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

„Hinweise

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Auflagen

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schlosser, Tel. 03834 / 8760 3264).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Mit der Bauantragstellung ist der unteren Wasserbehörde die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser / Abwasser vorzulegen.

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Eine fachgerechte Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß §§ 8,9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des LK VG zu beantragen.

Wassergefährdende Stoffe

Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.“

Die Vorgaben der unteren Wasserbehörde sind durch den Grundstückseigentümer bei der Objektplanung zu beachten.

Die Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom liegt mit Stellungnahme vom 27.04.2023 vor.

- Sachbereich Breitband

„Die Prüfung hat ergeben, dass das Grundstück mit Glasfaser erschlossen ist. Es handelt sich um das Projektgebiet VG23_22 Cluster14_001.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren Sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen, die e.discom Telekommunikation GmbH.“

Die Hinweise des Sachbereiches Breitband sind durch den Grundstückseigentümer bei der Objektplanung zu beachten.

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 wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Folgende Informationen liegen vor:

Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom** hat mit Stellungnahme vom 27.04.2023 dem Vorhaben zugestimmt.

Das Grundstück verfügt bereits über einen betriebsbereiten Trink- und Abwassergrundstücksanschluss.

Entsprechend Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** vom 27.04.2023 befindet sich im Plangebiet kein Anlagenbestand des Versorgers.

Im Plangebiet befinden sich keine von der **50Hertz Transmission GmbH** (Stellungnahme vom 27.04.2023) betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

Die **E.DIS Netz GmbH** hat mit Stellungnahme vom 27.04.2023 informiert, dass sich im Anfragebereich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel) in Planung/im Bau befinden.

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan befinden sich in der Straße *Zum Ausblick* und im Plangebiet Anlagen des Versorgungsträgers. Der Leitungsbestand liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Baubeginn in den Anlagenbestand einweisen zu lassen.

Die **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH** hat mit Stellungnahme vom 26.04.2023 einen Bestandsplan übergeben. Ausdiesem ist ersichtlich, dass sich im Plangebiet kein Anlagenbestand der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befindet. Eine Niederdruckleitung verläuft in der Straße *Zum Ausblick*.

Gemäß Stellungnahme der **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH** vom 05.05.2023 sind im Plangebiet keine Leitungsbestände der durch die GDMcom vertretenen Leitungsträger vorhanden.

Die folgende Auflage ist zu beachten:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

Die Sicherstellung der erforderlichen **Löschwasserversorgung** kann nachgewiesen werden. Gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Loddin vom 15.05.2023 ist die Löschwasserversorgung durch den Hydranten in der Straße *Zum Ausblick* und den Bohrbrunnen in der *Strandstr. 40* gegeben.

Der **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom** betreibt gemäß Stellungnahme vom 15.04.2023 im Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen.

Seebad Loddin im Juni 2023

Der Bürgermeister

