

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage

GVKo-0871/24

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin in der Fassung 02-2024

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 05.06.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	15.07.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB dem Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 26.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin, in öffentlicher Sitzung gefasst.

Am 09.04.2024 wurde der Vorentwurf und die öffentliche Auslage beschlossen.

Die Gemeinde Koserow wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden um Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin gebeten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten Vorentwurf in der Fassung 02-2024 zu entnehmen.

Anlage/n

1	5Aen_FNP_Loddin_PZ_V_Feb24 (öffentlich)
2	5Aen_FNP_Loddin_V_Begr_gesamt (öffentlich)

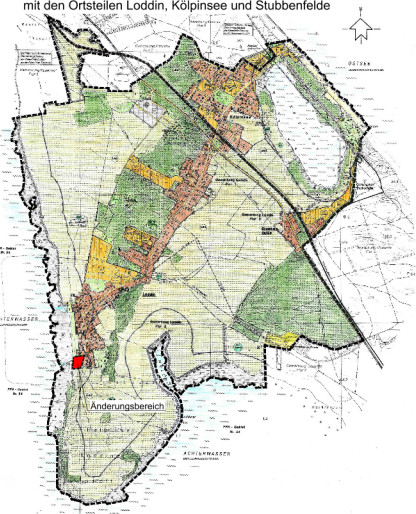
Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Koserow	13						

- VORENTWURF -
5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Loddin
 mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde

- Nachrichtliche Übernahme -

Übersichtsplan

Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin
 mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde

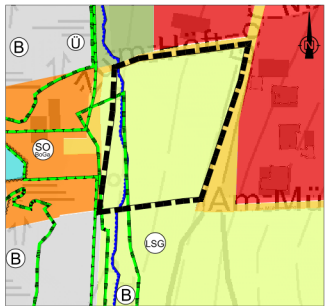


- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 des Baugesetzbuches-BauGB)
 - W** Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - Verkehrsfäche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Grünfläche
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Nachrichtliche Übernahme
 - B** Biotop
 - Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1949-401 "Peenestrom und Achterwasser"
 - Landchaftschutzgebiet LB2 "insel Usedom mit Festlandsgürtel"
 - LSG Schilfgürtel
 - Ü** Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des Änderungsbereiches

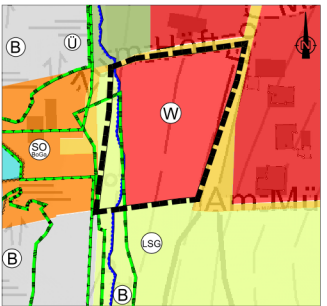
- Nachrichtliche Übernahme -

Änderungsbereich

Plananschnitt M 1:1500
 vorhandene Flächennutzung



Plananschnitt M 1:1500
 geplante Flächennutzung



5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin

Verfahrensvermerke

- Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2023 vorgenommen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd im 'Usedomer Amtsblatt' 16.10.2023 erfolgt.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 256), mit Schreiben vom beteiligt worden.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse - https://www.amtusedom.de/?page_id=612 -.
 Zusätzlich liegt der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Usedom-Süd zu jedermann Einsichtnahme aus.
 Die Beteiligung ist am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd im 'Usedomer Amtsblatt' örtlich bekannt gemacht worden.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die Gemeindevertretung Loddin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse - https://www.amtusedom.de/?page_id=612 - veröffentlicht.
 Zusätzlich liegt der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Usedom-Süd zu jedermann Einsichtnahme aus.
 Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am in dem 'Usedomer Amtsblatt' örtlich bekannt gemacht worden.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
 Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die Gemeindevertretung Loddin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel

- Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung Loddin beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Loddin vom getilgt.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wird hiermit ausgetilgt.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel
- Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd im 'Usedomer Amtsblatt' am örtlich bekannt gemacht worden.
 Die Bekanntmachung und die wirksame 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter der Adresse - http://www.amtusedom.de/?page_id=612 - eingestellt.
 Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde ebenfalls am in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.
 Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin ist mit Ablauf des wirksam geworden.
 Loddin, Der Bürgermeister Siegel Der Bürgermeister Siegel

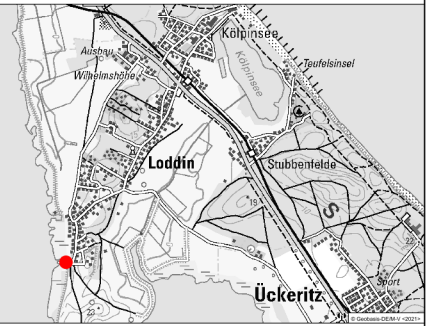
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 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 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPlG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 161);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAus M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546).

Gemeinde Loddin

-VORENTWURF-
5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Loddin
 mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde

Übersichtslageplan zur Lage des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes



Plangrundlagen:
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin

Planverfasser:
 Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**
 Agder-Str. 20a · 21074 Loddin
 www.neuhaus-partner.de · www.np-gmbh.de
 Fax 0 39 71 23 46 - 6
 Fax 0 39 71 12 10 00

**- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE 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 - Begründung zur 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass der Planung

- 2.1 Ziel und Zweck der Planung
- 2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
- 2.3 Angaben zum Planverfahren
- 2.4 Übergeordnete Planungen
- 2.5 Fachbeiträge und Gutachten
- 2.6 Planungsunterlagen

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

4 Planinhalte

- 4.1 Nutzungen
- 4.2 Planungskonzept
- 4.3 Flächenbilanz
- 4.4 Sonstige Angaben

Teil 2 - Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Darstellung des Vorhabens
- 1.3 Änderung des Flächennutzungsplanes
- 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 BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LODDIN

1 Rechtsgrundlagen

Die Unterlagen des Vorentwurfes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin werden auf der Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- 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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- 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 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240) geändert worden ist;
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bauleitpläne dienen dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Flächennutzungsplan als den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Gemeinde erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets.

Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Fläche. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden und öffentliche Planungsträger.

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB nicht die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar. Darüber hinausgehende Differenzierungen erfolgen lediglich für die geplanten Sondergebiete. Den Sondergebieten werden zudem Zweckbestimmungen zugewiesen.

Weitere Differenzierungen sind im Bedarfsfall über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als Ortssatzung sind die Bebauungspläne dann rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde mit der Bekanntmachung wirksam.

Der Plangeltungsbereich ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin wird folgende geplante Nutzungsart in dem Änderungsbereich angestrebt: Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Der Vorhabenträger stellt an die Gemeinde Loddin den Antrag, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin für den Bereich der Flurstücke 379/7, 379/9 und 379/11, Flur 2, Gemarkung Loddin zu ändern und ihn künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Der Vorhabenträger ist in der Gemeinde Loddin aufgewachsen. Aufgrund seiner Verbundenheit zu der Gemeinde Loddin möchte er sich in dieser Gemeinde niederlassen und die geplante Wohnbaufläche für die Errichtung eines Wohnhauses zur privaten Nutzung ausweisen.

Das geplante Wohnhaus soll die Gemeinde Loddin ortsbildtypisch ergänzen und schließt an bereits vorhandene Bebauungen an.

Die Gemeinde Loddin möchte unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege folgendes Planungsziel erreichen:

- Schaffung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zur Errichtung eines Wohngebäudes.

Zur Umsetzung des genannten Planungszieles ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Loddin gewährleistet werden.

Die 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin bedarf einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes werden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange, die sich aus naturschutzrechtlicher Sicht mit der Art der Änderung der Flächennutzung ergeben, werden in dem Teil 2 der Begründung untersucht und dargestellt.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt derzeit noch nicht vor.

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Für einen Bereich im Loddiner Gemeindegebiet haben sich Änderungen in der Art der Flächennutzung ergeben. Ziel ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, die 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin durchzuführen.

Der Änderungsbereich, der im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu bearbeiten ist, liegt im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin.

In den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird die folgende Änderung vorgenommen, um die aufgeführten Planungsziele zu erreichen:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Zukünftig soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO BauNVO dargestellt werden.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gibt es folgende Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet vorgenommen werden, in dem sich die gemeindlichen Zielsetzungen nicht mehr mit der geplanten Entwicklung in Übereinstimmung befinden. Aufgrund der geänderten Art der Bodennutzung bedarf es in einem gemeindlichen Bereich einer Änderung der bisher ausgewiesenen Art der Flächennutzung.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Loddin erfolgt im Regelverfahren. Folglich ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Regelverfahren wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgenommen.

Ziel der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist die vollständige Ermittlung der von der Planung berührten Belange und der Informationen der Öffentlichkeit.

Von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin ist gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Loddin ein Änderungsbereich betroffen.

In Abstimmung mit dem Amt Usedom-Süd, Bauamt wurde eine Scopingunterlage für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes einsteht. Das Programm ist seit Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Das Seebad Loddin ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen soll er nachhaltig weiterentwickelt werden.

2.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern weist den Ort Loddin als Tourismusschwerpunktraum und als Siedlungsschwerpunkt aus.

Siedlungsschwerpunkte werden als Ergänzung zu den zentralen Orten in den ländlichen Räumen festgelegt.

In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte soll unterstützt werden.

2.5 Fachbeiträge und Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

Der Fachbeitrag liegt zurzeit noch nicht vor.

2.6 Planungsunterlagen

Die Darstellung der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin. Die Änderung der Art der baulichen Nutzungen wird im Seebad Loddin vorgenommen.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Seebad Loddin ist eine Gemeinde auf der Insel Usedom, direkt an der Ostseeküste und dem Achterwasser, einer großen Ausbuchtung des Peenestroms. Die Gemeinde Loddin liegt im Osten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde wird vom Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom verwaltet.

Der Änderungsbereich liegt im Seebad Loddin.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemeinde	Loddin
Gemarkung	Loddin
Flur	2
Flurstücke	379/6 (tw.), 379/7, 379/8 (tw.), 379/9, 379/10 (tw.) und 379/11
Größe	5.410 m ²

Der Plangeltungsbereich liegt südlich im Seebad Loddin, direkt an der Dorfstraße. Er wird im Norden durch die Straße „Zum Höft“ und vorhandene Bebauung, im Osten durch die Dorfstraße und ebenfalls vorhandene Bebauung sowie im Süden und Westen durch Gehölzgruppen begrenzt.

4 Planinhalte

4.1 Nutzungen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin dargestellten Nutzungen der Flächen bleiben bis auf den angegebenen Geltungsbereich des Änderungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes, in dem die Art der Bodennutzung geändert wird, ist sowohl im Übersichtsplan als auch in der Planzeichnung ausgewiesen.

Ziel ist es, den Bereich innerhalb des Gemeindegebietes, für die sich eine andere Entwicklung in der Art der Flächennutzung ergeben hat, an die geänderten Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Die vorhandene Bodennutzung wird in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel gebracht. In dem genannten Teilgebiet ist deshalb die Art der Darstellung der Flächennutzung zu ändern.

Das Grundstück ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an dieses Grundstück befinden sich bereits vorhandene Bebauungen. Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes zur privaten Nutzung geplant.

Das geplante Wohngebäude soll die Gemeinde Loddin ortsbildtypisch ergänzen und die vorhandene Siedlungsstruktur abrunden.

Durch die 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes an die geplante Art der Flächennutzung angepasst.

4.2 Planungskonzept

In der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird der Änderungsbereich dargestellt und gekennzeichnet. Die Darstellungen der weiteren Flächennutzungen und die Angaben des wirksamen Flächennutzungsplanes sind weiterhin gültig und bleiben von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Die räumlichen Geltungsbereiche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorhandene Art der Bodennutzung wird geändert.

In dem Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes stehen dabei im Mittelpunkt des Vorhabens.

Mit der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin werden die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Seebad Loddin gewährleistet.

Die Art der baulichen Nutzung wird in dem Änderungsbereich der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin den vorhandenen Bedarfsansprüchen angepasst.

Eine Untersuchung der Umweltbelange erfolgt in dem Teil 2 der Begründung.

4.3 Flächenbilanz

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird die folgende Änderung in der Art der Flächennutzung vorgenommen:

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin umfasst eine Fläche von 4.805 m².

Art der Flächennutzung	vorhandene Flächennutzung in m²	geplante Flächennutzung in m²
Wohnbaufläche		4.687
Fläche für Landwirtschaft	5.410	723

4.4 Sonstige Angaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist weiterhin gültig. Die vorliegende 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den ausgewiesenen Planbereich.

Im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens werden hervorgebrachte Hinweise und Anregungen zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt 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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- 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);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- 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).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409);

- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019.

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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Für einen Bereich im Loddiner Gemeindegebiet haben sich Änderungen in der Art der Flächennutzung ergeben. Ziel ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, die 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin durchzuführen.

Das folgende Planungsziel soll unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Schaffung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zur Errichtung eines Wohngebäudes.

Zur Umsetzung des genannten Planungszieles ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Loddin gewährleistet werden.

1.3 Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Plangeltungsbereich ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin wird folgende geplante Nutzungsart in dem Änderungsbereich angestrebt: Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Der Vorhabenträger stellt an die Gemeinde Loddin den Antrag, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin für den Bereich der Flurstücke 379/7, 379/9 und 379/11, Flur 2, Gemarkung Loddin zu ändern und ihn künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Der Vorhabenträger ist in der Gemeinde Loddin aufgewachsen. Aufgrund seiner Verbundenheit zu der Gemeinde Loddin möchte er sich in dieser Gemeinde niederlassen und die geplante Wohnbaufläche für die Errichtung eines Wohnhauses zur privaten Nutzung ausweisen.

Das geplante Wohnhaus soll die Gemeinde Loddin ortsbildtypisch ergänzen und schließt an bereits vorhandene Bebauungen an.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gibt es folgende Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet vorgenommen werden, in dem sich die gemeindlichen Zielsetzungen nicht mehr mit der geplanten Entwicklung in Übereinstimmung befinden. Aufgrund der geänderten Art der Bodennutzung bedarf es in einem gemeindlichen Bereich einer Änderung der bisher ausgewiesenen Art der Flächennutzung.

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

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zum Ostseeküstenland, zur Großlandchaft Usedomer Hügel- und Boddenland und zur Landschaftseinheit Achterland bzw. Insel Usedom.

Das Plangebiet ist dem Boden-Klima-Raum 105 Vorpommersche Sandböden im Uecker-Randow-Gebiet zuzuordnen. Der natürliche Baugrund des Plangebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden und Moorböden.

Das Plangebiet liegt im Bereich mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit des Bodens.

Der räumliche Geltungsbereich wird als Grünland genutzt, die Fläche wird mit Pferden beweidet.

Das überplante Gebiet ist durch die angrenzende Bebauung (Gaststätte und Bootsverleih) sowie die angrenzenden Verkehrsflächen vorbelastet.

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist der Plangeltungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen.

Zukünftig soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen werden.

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche gehen bisher unversiegelte Flächen verloren. Es werden Grünlandflächen in Anspruch genommen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Küstenschutzstreifen des Peenestromes (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt.

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 Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald genannt.

Im Plangebiet befinden sich ältere und jüngere Einzelbäume.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind nicht zu erwarten. Die Fläche der geplanten Baufelder sind durch die baulichen Anlagen des Bootsverleihs bereits anthropogen beeinflusst.

• **Biotoptypen**

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich vorhanden:

- Moränenkliff, inaktiv/Mesophiles Laubgebüsch (KKI/BLM)
- Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Als hochwertiger Biotoptyp ist im Plangebiet das Moränenkliff, inaktiv/Mesophiles Laubgebüsch (KKI/BLM) einzustufen.

• **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.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemeinde	Loddin
Gemarkung	Loddin
Flur	2
Flurstücke	379/6 (tw.), 379/7, 379/8 (tw.), 379/9, 379/10 (tw.) und 379/11
Größe	5.410 m ²

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Seebad Loddin in südwestlicher Ortsrandlage, direkt an der Dorfstraße. Er wird im Norden durch die Straße „Zum Höft“ und vorhandene Bebauung, im Osten durch die Dorfstraße und ebenfalls vorhandene Bebauung sowie im Süden und Westen durch Gehölzgruppen begrenzt.

Das Grundstück ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an dieses Grundstück befinden sich bereits vorhandene Bebauungen. Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes zur privaten Nutzung geplant.

Das geplante Wohngebäude soll die Gemeinde Loddin ortsbildtypisch ergänzen und die vorhandene Siedlungsstruktur abrunden.

Gemäß gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (1996) ist das Vorhabengebiet in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als hoch bis sehr hoch eingestuft. Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Loddiner Höft.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Östlich des Plangebietes befindet sich die Gaststätte „Waterblick“. Westlich des Plangebietes befindet sich Kikis Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung. Die Lebensqualität benachbarter Bebauung erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum nicht vor.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin möchte die Gemeinde Loddin das Anliegen des Vorhabenträgers unterstützen und eine Wohnbaufläche für die Errichtung eines Wohnhauses zur privaten Nutzung ausweisen.

Das geplante Wohnhaus soll die Gemeinde Loddin ortsbildtypisch ergänzen und schließt an bereits vorhandene Bebauungen an.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete

Das Vorhabengebiet grenzt westlich an das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401).

- LSG „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“

Das Vorhabengebiet liegt im LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

- Naturpark „Insel Usedom“

Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark „Insel Usedom“.

- Küstenschutzstreifen nach NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Küstenschutzstreifen des Peenestromes.

- Wasserschutzgebiete LWaG

Im Untersuchungsraum bzw. angrenzend, befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

- Geschützte Objekte

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.

Im Untersuchungsraum sind folgende gesetzlich geschützte Biotope vorhanden:

Gesetzesbegriff	Biotopnummer	Biotopname
Fels- und Steilküsten; naturnahe Feldgehölze	OVP04638	Kliff ca. 1 km südlich der Siedlung Loddin

- Denkmale gemäß DSchG M-V

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o. g. Vorhabens Funde möglich.

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
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Gelände-modellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z.B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umwelt- auswirkungen

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 geplante Bebauung 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 Plangeltungsbereich 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin zu beschränken.

Schutzgut Fläche

Als Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Fläche wird der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin vorgeschlagen.

Schutzgut Wasser

Zur Beurteilung der Auswirkungen im Plangebiet für das Schutzgut Wasser wird vorgeschlagen, den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin zu untersuchen.

Schutzgut Flora

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche sind Neubebauungen möglich und somit eine Umnutzung vorhandener Biotopstrukturen zu erwarten.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführenden Biotoptypenkartierungen werden für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als ausreichend erachtet.

Schutzgut Fauna

Für die Prüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Relevant für diese Prüfung sind Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

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.

Hierzu werden das Plangebiet sowie der Wirkungsbereich auf Artvorkommen und potenzielle Lebensstätten hin untersucht.