

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Loddin

Beschlussvorlage
GVLo-0018/24-1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B111" der Gemeinde Loddin i.V.m. der 6.Änd. FNP der Gemeinde Loddin

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 16.01.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Loddin (Entscheidung)	28.01.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin beschließt für das im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Loddin, Flur 1, Flurstück 739/28 (1.323 m²), Flurstück 739/37 (150 m²) **und Flurstück 739/27 (48 m²)** die Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“.

1. Geltungsbereich

Die Fläche befindet sich im Norden der Ortslage Loddin (Loddin Ausbau), unmittelbar an der Bundesstraße B 111 gelegen mit direkter Straßenanbindung an die B 111. Südlich grenzt das Gewerbegebiet „Herrenberg“ an. Die Größe des Plangebietes beträgt **1.521 m²**.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden: von den Flurstücken 737/43, 739/34 der Gemarkung Loddin, Flur 1.

Im Osten: von dem Flurstücke **739/34** der Gemarkung Loddin, Flur 1.

Im Westen: von den Flurstücken 739/38 und 739/70 der Gemarkung Loddin, Flur 1.

Im Süden: von den Flurstücken 739/23 und 739/25 der Gemarkung Loddin, Flur 1.

Die Ergänzungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (LSG 82) und grenzt an Waldflächen an, so dass Waldabstandsflächen zu berücksichtigen sind.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung:

Die Flurstücke 739/28 und 739/37 sind derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin als Grünfläche dargestellt. Allerdings werden diese bereits seit Jahrzehnten als Gewerbefläche genutzt, zunächst für einen Baustoffhandel und dann seit 2001 nach Genehmigung der Umnutzung für den Betrieb einer Kfz-Werkstatt.

Im Jahr 2024 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Das Flurstück gehört nunmehr zu dem benachbarten Baustoffhandel. Der Baustoffhandel soll an diesem Standort erweitert werden und Ergänzungsflächen zukünftig wieder für Lagerflächen, Ausstellungsflächen und Stellplätze für den Baustoffhandel genutzt werden.

Die Eigentümer des Flurstückes verfügt zurzeit über keine abschließende planungsrechtliche Sicherung der bisher bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung. Die Gemeindevertretung Loddin hat daher am 14.05.2024 dem Antrag auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt, mit der die bisherige Darstellung als Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert werden soll.

Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Geplante Nutzungsart:

Auf der Ergänzungsfläche sollen solche gewerblichen Nutzungen festgesetzt werden, die innerhalb der Waldabstandsflächen zulässig sind und die in Zusammenhang mit dem benachbarten Baustoffhandel stehen, wie z.B. Lagerflächen, Ausstellungsflächen, Stellplätze.

3. Belange des Natur- und Umweltschutzes

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

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

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist gegebenenfalls ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planverfahren die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet muss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten im Landschaftsschutzgebiet beantragt werden.

4. Kostenübernahme

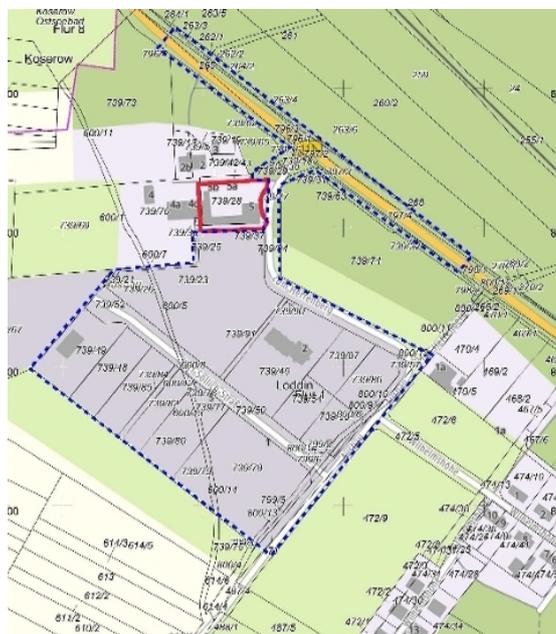
Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Loddin mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll durch die Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Übersichtsplan Plangeltungsbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ (ohne Maßstab) mit Darstellung der Ergänzungsfläche (rot umrandet) und des Ursprungsplanes (blau umrandet)
 Quelle GeoPortal.MV

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss muss erneut gefasst werden, weil das Flurstück 739/27 außer Acht gelassen wurde. Es entsteht dadurch ein nicht zulässiges „Loch“ in dem B-Plan-Gebiet.

Es handelt sich um ein gemeindliches Grundstück. Als Nutzung wird dem Teilstück der Straße im B-Plan-Verfahren eine öffentliche Verkehrsfläche zugewiesen. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den neuen Geltungsbereich zu debattieren und den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen.

In der Bekanntmachung wird dann der Geltungsbereich auch grafisch angepasst. Im Anhang ist ein Orthofoto angehängt, welches das fehlende Flurstück abbildet.

Anlage/n

1	Orthofoto vom Geltungsbereich (öffentlich)
2	Antragsstellung 18.09.24 - 2. Ergänzung BP 2 Kölpinsee BP (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Loddin	9						

JACOB SÖNNICHSEN AG · Am Industriehafen 3 · 24937 Flensburg

Gemeinde Loddin
Herrn Bürgermeister Werner
c/o Amt Usedom Süd
Bauamt
Markt 7

17406 Usedom

Lübeck, 18. September 2024
Es schreibt Ihnen:
Nico Ganzlin/maf

Antrag auf die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Werner,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeindevertreter,

als Eigentümer der nachgenannten Flurstücke möchten wir für das im beiliegenden Planauszug gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Loddin, Flur 1, Flurstück 739/28 (1.323 qm) und Flurstück 739/37 (150 qm) die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ beantragen.

Die Fläche befindet sich im Norden der Ortslage Loddin (Loddin Ausbau), unmittelbar an der Bundesstraße B111 gelegen mit direkter Straßenanbindung an die B111. Südlich grenzt das Gewerbegebiet Loddin an. Die Größe des Plangebietes beträgt 1.473 qm.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden: von den Flurstücken 737/43, 739/34 der Gemarkung Loddin, Flur 1.
Im Osten: von dem Flurstück 739/27 der Gemarkung Loddin, Flur 1.
Im Westen: von den Flurstücken 739/38 und 739/70 der Gemarkung Loddin, Flur 1.
Im Süden: von den Flurstücken 739/23 und 739/25 der Gemarkung Loddin, Flur 1.

Die Ergänzungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (LSG 82) und grenzt an Waldflächen an, so dass Waldabstandsflächen zu berücksichtigen sind.

Die Flurstücke 739/28 und 739/37 sind derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin als Grünfläche dargestellt. Allerdings werden diese bereits seit Jahrzehnten als Gewerbefläche genutzt, zunächst für einen Baustoffhandel und dann seit 2001 nach Genehmigung der Umnutzung für den Betrieb einer Kfz-Werkstatt.

Im Jahr 2024 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Das Flurstück gehört nunmehr zu dem benachbarten Baustoffhandel. Der Baustoffhandel soll an diesem Standort erweitert werden und Ergänzungsflächen zukünftig wieder für Lagerflächen, Ausstellungsflächen und Stellplätze für den Baustoffhandel genutzt werden.

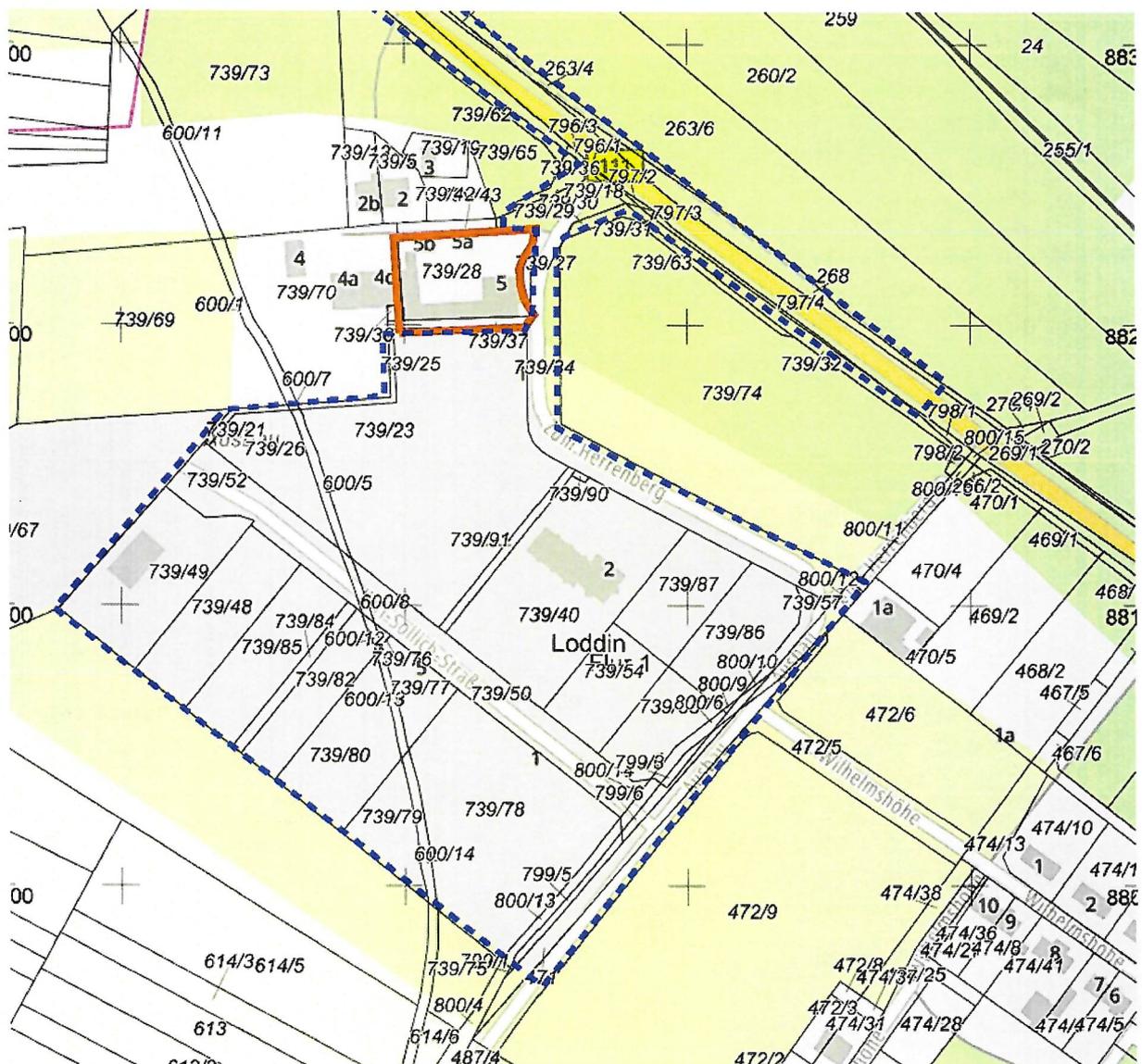
www.jacob-cement.de

JACOB CEMENT BAUSTOFFE ist eine Unternehmung der Jacob Sönnichsen AG.
Aktiengesellschaft mit Sitz in Flensburg, Amtsgericht Flensburg HRB 4375
Vorstand: Boy Meesenburg (Vorsitz), Sven Neumann, Frank Kepp, Nico Ganzlin
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Martin Meesenburg

GESELLSCHAFT DER
EUROBAUSTOFF
■ ■ ■ ■ DIE KOOPERATION

Die Eigentümer des Flurstückes verfügen zurzeit über keine abschließende planungsrechtliche Sicherung der (bisher bestehenden und) geplanten gewerblichen Nutzung. Die Gemeindevertretung Loddin hat daher am 14.05.2024 dem Antrag auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt, mit der die bisherige Darstellung als Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert werden soll.

Zeitgleich möchten wir gerne die genannten Flurstücke in den Bebauungsplan Nr. 2 einbeziehen und stellen hiermit den Antrag auf die Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“, der im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden kann.



Planauszug Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ (ohne Maßstab) mit Darstellung der Ergänzungsfläche (rot umrandet) und des Ursprungsplanes (blau umrandet) Quelle GeoPortal.MV

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten werden durch die Antragsteller getragen.

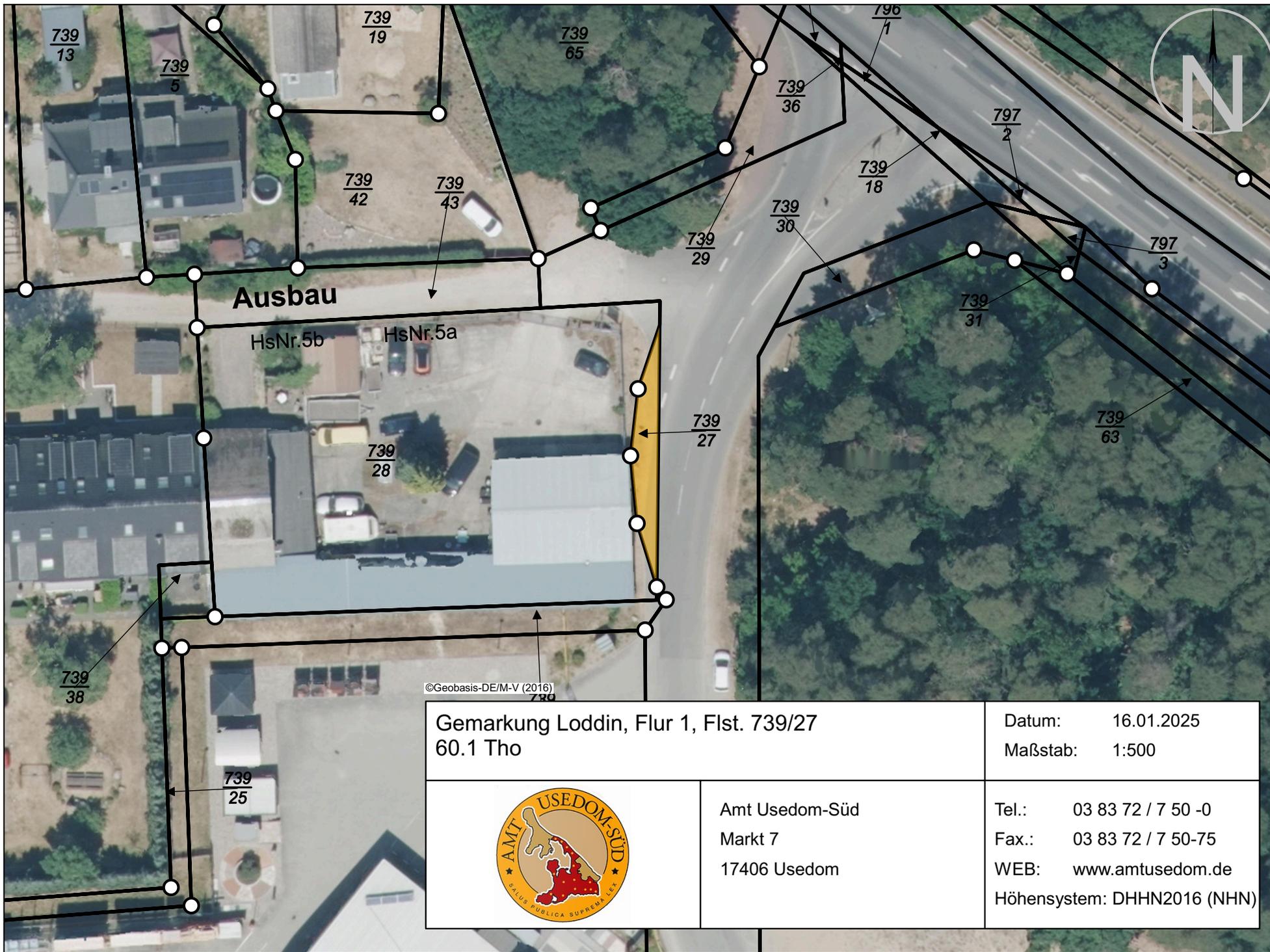
Freundliche Grüße

Lübeck, 18.09.2024

Ort, Datum



Unterschrift Antragsteller



©Geobasis-DE/M-V (2016)

Gemarkung Loddin, Flur 1, Flst. 739/27 60.1 Tho		Datum: 16.01.2025 Maßstab: 1:500
	Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom	Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75 WEB: www.amtusedom.de Höhensystem: DHHN2016 (NHN)