Beschlussauszug
aus der
4. Sitzung der Gemeindevertretung Loddin
vom 28.01.2025

Top 7 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

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.

<u>Geplante Nutzungsart:</u>
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

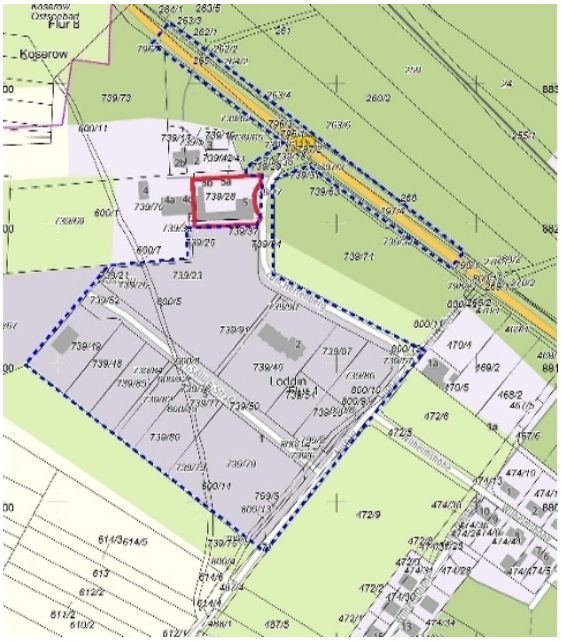
Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Loddin mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	6	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.