

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Loddin

Beschlussvorlage

GVLo-0019/24-1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin i.V.m. der 2. Erg. BP Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B111" 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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 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.

Im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ aufgestellt werden.

Geplante Nutzungsart:

In dem Plangebiet soll eine gewerbliche Nutzung dargestellt werden.

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: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin mit Darstellung des Plangebietes für die 6. Änderung (ohne Maßstab)

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss muss auch für die 6.Änd. FNP 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.

Anlage/n

Keine

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