Amt Usedom-Süd
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage öffentlich
GVUe-0162/25

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf der 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2025 i.V.m. der 2.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ der Gemeinde Loddin

Organisationseinheit:	*Datum*
FD Bau *Bearbeitung:* Pina Thore	26.08.2025

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss Ückeritz (Entscheidung)	23.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB dem Vorentwurf der 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 10.06.2025 den Vorentwurfs- und Auslegebeschluss für die 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin, in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die Gemeinde Ückeritz wird im Rahmen der Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden um Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin gebeten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten Vorentwurf der 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2025 zu entnehmen.

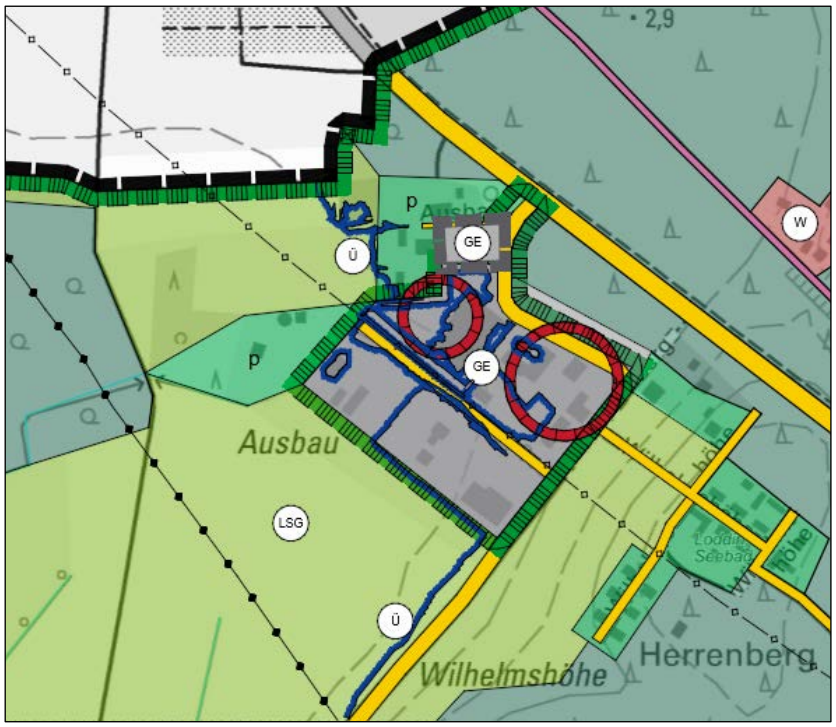
Anlage/n

1	250319 Loddin FNP 6.AnderBegr. Vorentwurf - Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 29.07.2025 bis 29.08.2025 (öffentlich)
2	250319 Loddin FNP 6.AnderPlanzVorentwurf - Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 29.07.2025 bis 29.08.2025 (öffentlich)

Beratungsergebnis / Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Bauausschuss Ückeritz							

Gemeinde Loddin/Amt Usedom Süd

6. Änderung des Flächennutzungsplanes



Vorentwurf
Begründung

03- 2025

Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 29.07.2025 bis 29.08.2025

Planverfahren:

Gemeinde Loddin

Der Bürgermeister

Amt Usedom Süd

Markt 7

17406 Usedom

Planung:

Dreischmeier Architektur und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow
Tel. 038375 2093-0 Fax 038375 20805
Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de www.Achim-Dreischmeier.de

Umweltbericht:

STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Str. 20 13469 Berlin
Fon 030 · 417 05 670 Fax 030 · 417 05 678
info@buero-wallmann.de www.buero-wallmann.de

INHALT

I STÄDTEBAULICHER TEIL

0. Vorbemerkung 4
1. Anlass und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 4
2. Geltungsbereich 5
3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren 5
4. Bestandssituation 6
5. Darstellungen im Flächennutzungsplan 7
6. Landschaftsschutzgebiet 7

II UMWELTBERICHT

7. Einleitung / Inhalt und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans 8
8. Umwelt- und Fachplanungsrecht 8
9. Grundlagen der Umweltprüfung 12

9.1. Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden 13

10. Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 13
11. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 19
12. Artenschutzrechtliche Einschätzung 19
13. Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen 19
14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 20
15. Allgemein verständliche Zusammenfassung 20

0. Vorbemerkung

I STÄDTEBAULICHER TEIL

Der vorliegende Vorentwurf dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

1. Anlass und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Änderungsgebiet wird 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 die 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. 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 soll die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ erfolgen.

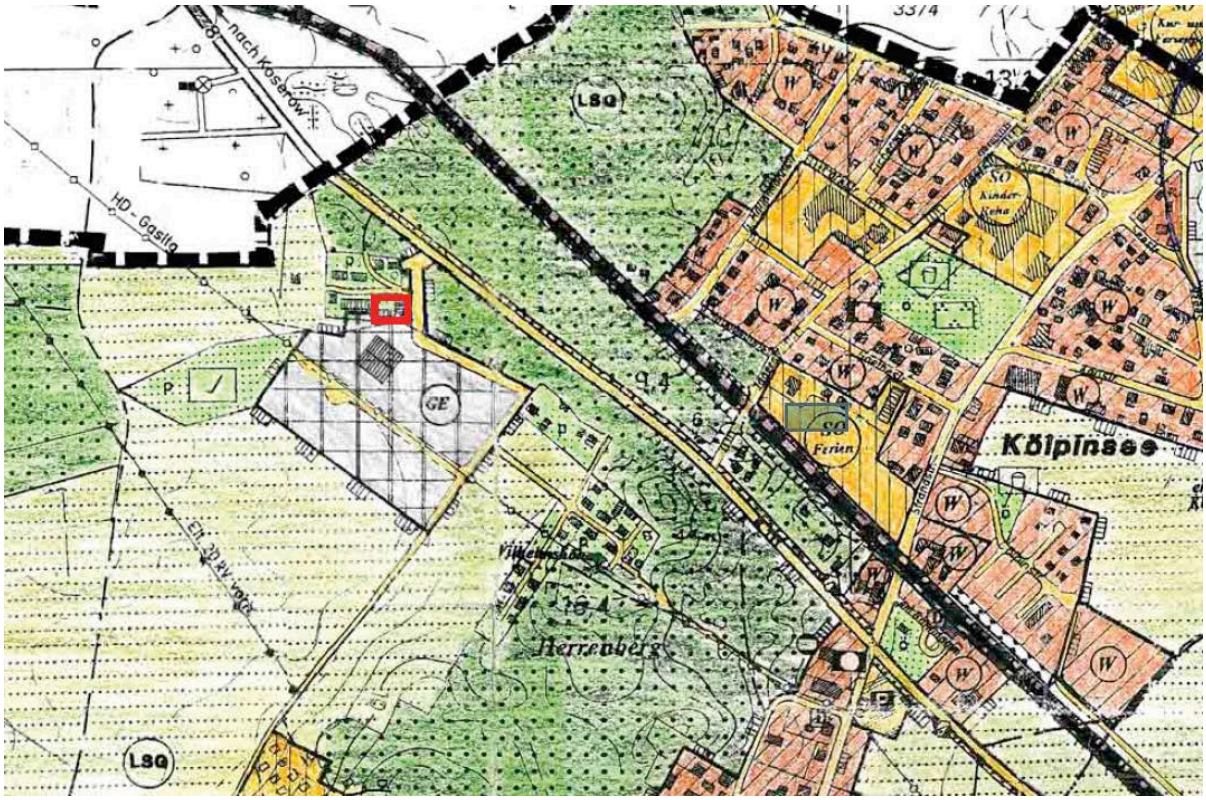


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Loddin mit Darstellung der Geltungsbereiches der 6. Änderung

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Loddin (Loddin Ausbau), nahe der Bundesstraße B 111. Die Zufahrt auf das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Am Herrenberg“ gegeben. Es bildet eine Ergänzung des Gewerbegebietes Loddin, das südlich angrenzt.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Der Aufstellungsbeschlüsse für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ wurden von der Gemeindevertretung Loddin am 18.11.204 gefasst.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. 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 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchgeführt.

4. Bestandssituation

Das Ergänzungsgebiet wird bereits als Gewerbefläche genutzt, zuletzt für den Betrieb einer Kfz-Werkstatt. Im Jahr 2024 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Das Flurstück gehört nunmehr zu dem Baustoffhandel, der auf dem benachbarten Flurstück 739/23 untergebracht ist.

Ein kleiner Teil der Fläche gehört zu der angrenzenden öffentlichen kommunalen Straße.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Am Herrenberg“ erschlossen. Hier liegen die erforderlichen medialen Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom).
Östlich der Straße Am Herrenberg und nördlich des Plangebietes entlang der Bundesstraße B 111 liegen Waldflächen gemäß Waldkarte MV Waldflächen. Das Plangebiet ist zum Teil mit den Abstandsflächen nach Landeswaldgesetz MV überdeckt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 082 „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“.

5. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, werden Festsetzungen zu baulichen Anlagen und Einrichtungen getroffen, die innerhalb des Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz M-V zulässig sind.

6. Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstücke 739/27 und 739/28 liegen derzeit innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 082 „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ gemäß Kreisverordnung des Landkreises Vorpommern Greifswald vom 19.01.1996. Hierzu wird eine Ausnahme von den Verboten nach § 4 der Kreisverordnung bzw. ein Ausgliederungsverfahren beantragt.

II UMWELTFACHLICHER TEIL

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Die im folgenden Umweltbericht dargestellten Sachverhalte stellen einen separaten Teil der Begründung dar, der in die Abwägung der unterschiedlichen Belange des Bauleitplans einfließt.

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb auf vorhandene Grundlagen und Informationen aus dem laufenden Verfahren zurückgegriffen. Es werden Grundlagen aus der parallel durchgeführten 2. Ergänzung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ verwendet. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Bericht. Eigene und zusätzliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen.

7. Einleitung / Inhalt und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Loddin ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in der Ortslage Loddin (Loddin Ausbau). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Grünfläche“ dargestellt.

Anlass ist der südlich ansässige Baustoffhandel, welcher an diesem Standort erweitert werden soll und die Ergänzungsflächen zukünftig wieder für Lagerflächen, Ausstellungsflächen und Stellplätze nutzen möchte.

8. Umwelt- und Fachplanungsrecht

<u>Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V</u>

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein eigenständiges rahmen-rechtliches Gesetz, das die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt, die es gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in der

Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) konkretisiert und ergänzt die Festlegungen des BNatSchG und gilt unmittelbar.

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.
Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.
Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Mecklenburger Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie. Für die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat dies nur eingeschränkt Relevanz, da mit ihr keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich die Art der Nutzung angepasst wird und Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten sind. Nur wenn eine Umsetzbarkeit im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht sichergestellt werden kann, so wäre auch die Umsetzbarkeit einer Änderung des FNP in Frage zu stellen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz noch auf weitere Biotope aus.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.
Für die Gemeinde Loddin ist derzeit keine Baumschutzsatzung verfügbar.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V. Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.
Der Änderungsbereich des FNP gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, bzw. zum Usedomer Hügel- und Boddenland.
Das Landschaftsbildpotenzial, das Bodenpotential, das Lebensraumpotential werden für den Planraum als „hoch bis sehr hoch“ dargestellt.
Die Küstengebiete von Rügen aber auch des Festlandes zählen zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung.
Die landschaftsgebundene Erholungsfunktion gibt für den Änderungsbereich wieder, dass dieser eine besondere Bedeutung darstellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) 2011 fortgeschrieben. Im GLRP wird die Aussage des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.
Der GLRP stellt für den Änderungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:
Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume verortet.
Die Schutzwürdigkeit des Bodens und des Grundwassers wird „sehr hoch“ bzw. „hoch bis sehr hoch“ angegeben.

Im Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume verortet. Auch weitere Aussagen werden von GLaPro zu dem Planungsraum nicht getroffen.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.
Für die Gemeinde Loddin liegt kein Landschaftsplan vor.

9. Grundlagen der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2 a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin,
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,
- die Bestandserfassung im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (Übernommen aus der Umweltprüfung zur 2. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)

Darüber hinaus werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

9.1. Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 6. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem Aufstellungsverfahren für die 2. Ergänzung zum Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 6. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte werden in den vorliegenden Umweltbericht in gekürzter Form aufgenommen.

10. Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits seit vielen Jahren einer gewerblichen Nutzung unterliegt. Diese befindet sich an der B 111 und ist über die Straße „Zum Herrenberg“ angeschlossen. Das Plangebiet befindet sich nördlich zum Ortskern Loddin (1,7 km Luftlinie) / Loddin Ausbau.

Die Darstellung des Bestandes basiert auf der 2. Ergänzung des Bebauungsplanverfahren Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ (03/2025) erarbeiteten Unterlage (Vorentwurf). In die Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem im Folgenden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich vornehmlich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (6. FNP-Änderung).

Ungeachtet dieser beschriebenen Auswirkungen kommt es auf Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung neuen Planungsrechts auf Flächen, die derzeit noch als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Sämtliche durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Veränderungen von Natur und Landschaft unterliegen daher grundsätzlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

<u>Naturräumliche Gliederung</u>

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb des Usedomer Hügel- und Boddenlandes.

Tiere

Im Rahmen der B-Planerarbeitung ist für das Jahr 2025 eine faunistische Untersuchung mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna und Reptilien sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-) Arten vorgesehen.

Mit Vorlage der Ergebnisse wird das Kapitel fortgeschrieben.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Laut aktuellem FNP ist der Planungsraum als Grünfläche dargestellt. Folglich wären negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Gewerbefläche auf das Schutzgut Tiere zu erwarten, da damit Habitate verloren gehen.

Die aktuelle Nutzung ist jedoch bereits seit Jahrzenten eine stark versiegelte, anthropogen überprägte Gewerbefläche, die keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Tierarten bietet.

Demnach sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nicht zu erwarten, da es sich um einen faunistisch eher verarmten Bereich handelt.

Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung für die Ergänzung zum B-Plan Nr. 2 wurde im März 2025 eine Biotopkartierung durchgeführt und eine Einstufung gemäß der Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche (Kfz-Werkstatt) inklusive eines Teilstücks öffentlicher Straße „Zum Herrenberg“, die den Änderungsbereich an die B 111 anbindet. Zentral gelegen befindet sich eine kleine Grünfläche mit drei vorhandenen Bäumen (Lebensbaum) und einem artenarmen Zierrasen. Zudem sind mehrere Gewerbegebäude wie ein Büro, eine Lagerhalle, eine Werkstatt mit dazugehöriger Garage vorhanden. Der restliche Raum dient als Park- bzw. Rangierfläche. An den Grenzen des Änderungsbereiches sind teilweise artenarme Zierrasenflächen als Übergangsbiotope zwischen den Nutzungen vorhanden.

Außerhalb des Änderungsbereiches setzt sich die Gewerbefläche Richtung Süden weiter fort in Form des Baustoffhandels „JACOB CEMENT BAUSTOFFE“ mit großen Parkplatz- und Lagerflächen. Westlich sowie nördlich des Planungsraumes sind lockere Einzel- und Reihenhausgebiete mit anschließenden Hausgärten und Grünflächen vorzufinden. Richtung Osten zur Bundesstraße B 111 sind großflächige Waldgebiete mit dem Biotoptyp Kiefernmischwaldes zu verzeichnen. Zwischen diesen Biotoptypen sind ebenfalls artenarme Zierrasen als Übergangsbiotope an den Straßen vorhanden.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:
Laut aktuellem FNP ist der Planungsraum als Grünfläche dargestellt. Folglich wären negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Gewerbefläche zu erwarten. Die aktuelle Nutzung ist bereits eine gewerbliche Nutzung. Vor Ort ist bereits langjährig keine Grünfläche mehr vorhanden, sondern eine stark anthropogen überprägte Gewerbefläche, welche lediglich einen Lebensraum für artenarme Biotope darstellt. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.
Demnach sind erheblich negative Veränderungen für Pflanzen und Biotope nicht zu erwarten, da es sich um einen Bereich mit geringwertigen Biotopstrukturen handelt.

Boden / Fläche

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von rund 1500 m^2 ein. Das Plangebiet nahezu komplett versiegelt.
Als Hauptbodenform wird Sand-Braunerde-Regosole (Braunanker) / Podsole genannt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.
Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.
Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:
Der aktuelle FNP stellt den Planungsraum als Grünfläche dar. Mit dem Änderungsverfahren soll eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Folglich wären negative Auswirkungen im Hinblick auf den Versiegelungsgrad durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 wird auf Flächen, die bisher als planungsrechtlicher Außenbereich eingestuft waren, eine Bebauung und somit Versiegelung ermöglicht. Damit ergibt sich ein kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden, der gemäß den Vorgaben der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) zu bilanzieren ist.
Da jedoch mit der aktuellen Nutzung eine starke Versiegelung einhergeht (88 % der Fläche), liegt mit der Neuausweisung eines Gewerbegebietes mit zulässiger Versiegelung von 80 % defacto kein Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Überflutungsflächen.

Der Grundwasserflurabstand ist mit >5 - 10 mittel.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Laut aktuellem FNP ist der Planungsraum als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der FNP-Änderung wird zukünftig eine Überplanung bzw. Versiegelung ermöglicht. Folglich wären negative Auswirkungen im Hinblick auf den Versiegelungsgrad bzw. die Versickerung von Regenwasser auf der Fläche zu erwarten.

Aktuell ist die Fläche bereits stark versiegelt. Da jedoch vorgesehen ist, dass anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und zu bewirtschaften, führt dies zu keinen erheblich negativen Auswirkungen durch eine Reduzierung von Grundwasserneubildung.

Klima / Luft

Makroklimatisch zählt der Änderungsbereich in den Klimaeinfluss der Ostsee. Dabei wirkt der Wasserkörper der Ostsee temperaturstabilisierend. Das Klima ist durch eine höhere Luftfeuchte und stärkere Windexposition geprägt. Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief. Große Temperatur-schwankungen weisen unbedeckte oder nur mit niedriger Vegetation bzw. versiegelte Böden auf.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich durch den Kfz-Verkehr insbesondere durch die Nähe zur Bundesstraße.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mit der FNP-Änderung von Grünfläche zu gewerblicher Baufläche gehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut einher, da damit eine Zunahme der Versiegelung mit negativen Folgen für das Mikroklima einhergeht.

Im Bestand ist der Änderungsbereich bereits eine gewerbliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad. Mit der FNP-Änderung hin zu einer gewerblichen Baufläche wird der Versiegelungsgrad nahezu gleichbleiben und sich die mikroklimatische Situation nicht merklich verändern. Über den

Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen, z. B. auf die angrenzenden Siedlungsgebiete, werden nicht erwartet.
Auch die Zunahme von Verkehr wird nicht in dem Maße steigen, dass erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine gewerbliche Nutzfläche. Insgesamt befindet sich der zu planende Raum in einer eher waldgeprägten Umgebung, lediglich Richtung Süden befinden sich weitere Gewerbegebäude und nördlich grenzt ein kleiner Siedlungsbereich mit wenigen Wohnhäusern an.
Als strukturierende Grünelemente können drei Gehölze (Lebensbäume) innerhalb des Geländes der Gewerbefläche benannt werden.
Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:
Laut aktuellem FNP ist der Planungsraum als Grünfläche dargestellt. Folglich wären negative Auswirkungen im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Gewerbefläche für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
Da es sich im Bestand jedoch bereits um eine gewerbliche Nutzung mit diversen Gebäuden und voll versiegelten Platz- und Fahrwegen handelt, liegen derzeit keine wesentlichen Grünelemene vor, die überplant werden könnten. Aufgrund dieser Vorbelastung stellt die Änderung somit keine erhebliche Belastung des Landschaftsbildes.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden.
Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:
Weder infolge der FNP-Änderung noch des Bebauungsplanes ist von erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

Mensch

Das Plangebiet selbst bietet keine Eignung als Erholungsraum, wohl aber die randlichen Wegeverbindungen, die von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden.

Eine Wohnnutzung findet im Änderungsbereich nicht statt, jedoch grenzt direkt nordwestlich ein kleiner Siedlungsbereich an.

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz)[1] gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 111 an. Demzufolge liegt der Änderungsbereich im breiten Verlärmungsband der Bundesstraße B 111.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Laut aktuellem FNP ist der Planungsraum als Grünfläche dargestellt. Folglich sind negative Auswirkungen im Hinblick auf die Erholungsnutzung für das Schutzgut Mensch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Gewerbefläche zu erwarten.

Mit dem Änderungsverfahren wird jedoch lediglich eine Bestandssituation rechtlich gesichert. Dementsprechend wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen. Zudem ist fraglich, ob eine Grünfläche im verlärmten Bereich der B 111 für eine Erholungsnutzung sinnvoll ist.

Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) innerhalb des Änderungsbereiches. Etwa 1 km westlich des zu planenden Raumes liegen die Natura 2000-Gebiete „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (FFH-Gebiet DE 2049-302) und das Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (SPA-Gebiet DE 1949-401).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des nationalen Schutzgebietes Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel (LSG 082)“ sowie im Naturpark „Insel Usedom“ (NP 5). Der Änderungsbereich befindet sich ca. 900 m östlich eines Küsten- und Gewässerschutzstreifens (geschützt nach NatSchAG M-V § 29 (abweichende Vorschrift zu § 61 BNatSchG). Das Naturschutzgebiet „Streckelsberg“ (NSG 260) mit vorhandenem Naturwald befindet sich circa 1,1 km nördlich des zu planenden Raumes.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Bei einer FNP-Änderung von Grünfläche zu gewerblicher Baufläche ist in Bezug auf das Schutzgut Schutzgebiete bzw. das Landschaftsschutzgebiet mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Der

[1] https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php

wesentliche Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Wahrung des Landschaftsbild. Mit einer gewerbliche Baufläche käme es hier zu negativen Folgen.
Allerdings stellt auch die aktuelle Situation bereits eine gewerbliche Nutzung dar. Folglich wird für diesen Bereich keine Veränderung durch die vorgesehene Bebauungsplanung entstehen.
Es ist geplant eine Ausnahme von den Verboten des § 4 der Kreisverordnung bzw. ein Ausgliederungsverfahren zu beantragen, welche die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglichen soll.

11. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan-Änderung für eine Bestandssicherung von gewerblicher Nutzung vorgesehen. Würde die Planung nicht umgesetzt, sondern die aktuelle Nutzung beibehalten, könnten die Potenziale für die konkreten Ansiedlungsbemühungen örtlicher Betriebe nicht ausgeschöpft werden.

12. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden in der 2. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 2 ausgeführt. Da das faunistische Gutachten noch nicht vorliegt, wurden noch keine artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zum Schutz bzw. zu Ausgleich und Ersatz festgelegt.
Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.
Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Änderungsbereich aufgrund seiner aktuellen gewerblichen Nutzung nicht als Lebensraum europarechtlich geschützter Tierarten in Frage kommt. Möglich sind dauerhaft geschützte Lebensstätten an den Gebäuden, die es durch Ersatzquartiere zu kompensieren gilt.

13. Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die

Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.
Da die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren zur Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie sie auf der Bebauungsplanebene beschrieben werden, in gekürzter Form aufgelistet.

Vermeidung / Verringerung:

- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Aktivierung einer bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche,
- Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß,
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnamen sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht vorgesehen. Es sind aktuell rund 88 % des Geländes versiegelt. Die im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht lediglich eine Versiegelung von 80 % der Fläche. Dementsprechend entsteht kein Eingriff in das Schutzgut Boden.

14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

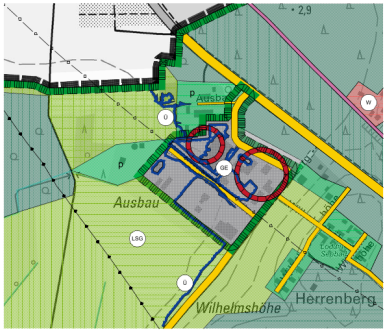
Die FNP-Änderung stellt eine Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung dar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

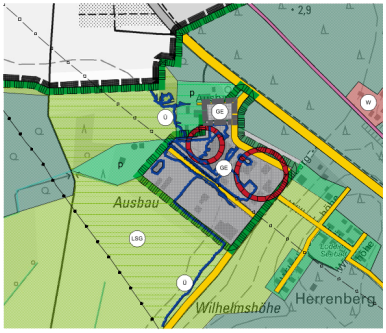
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde - Vorentwurf -

Nachrichtliche Darstellung der ursprünglichen Nutzung der Flächen (Auszug aus dem Flächennutzungsplan) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin



Planzeichnung (Teil A) Planzeichnung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin



Planzeichenerklärung den ursprünglichen Plan betreffend (nachrichtliche Darstellung)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- W — Wohnbaufläche
- GE — Gewerbegebiet

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehr
- Bahnanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- p — private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Ü — Überschwemmungsgebiet

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- LSG — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Umgrenzung für Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichenerklärung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin

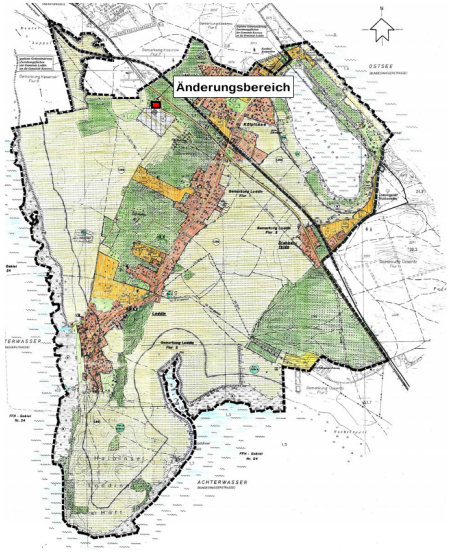
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin

Übersichtsplan **nicht maßstäblich**



Verfahrensvermerke

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.01..2025 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... im "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich 04.02.2025 durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter www.amtusedom.de ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB ist am ..... durch ..... durchgeführt worden.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom, den ....
(Der Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag bis Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amt Usedom Süd unter www.amtusedom.de und zusätzlich am ..... im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin mit der Begründung wurde am ..... abschließend und nicht als Satzung beschlossen.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde - Az.: ..... am .....

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin, bestehend aus der Planzeichnung , wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter www.amtusedom.de und zusätzlich am .....im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Loddin, den ....
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Loddin
Amt Usedom Süd

Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 29.07.2025 bis 29.08.2025

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde - Vorentwurf

Dreischmeier Architektur und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805
www.achim-dreischmeier.de | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
	1:20000, 1:5000	78,0 / 59,4	250210 FNP Loddin 6 Änderung Vorentwurf.pln
Planstand:	03-2025		