

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Loddin - Gemeindevertretung Loddin

Beschlussvorlage-Nr:  
GVLo-0264/19

Beschlusstitel:

Beschluss der Gemeinde Loddin über den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Sondergebiet "Kikis Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung" mit der Gemeinde Loddin in der Fassung von 06-2019

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
16.10.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	29.10.2019	Gemeindevertretung Loddin	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

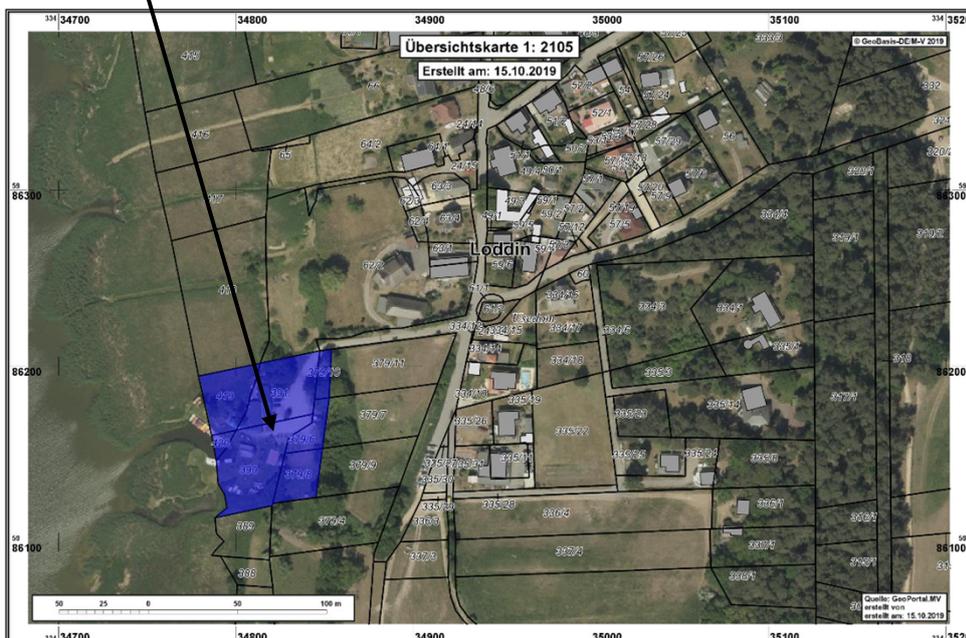
Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 20 für das Sondergebiet „Kikis Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung“ der Gemeinde Loddin mit Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 06-2019 gebilligt.

### 1. Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet schließt an die bebaute Ortslage, in südwestlicher Randlage des Seebades Loddin an. Es befindet sich im Außenbereich direkt am Achterwasser westlich der Gaststätte „Waterblick“. Eine Abgrenzung findet im Norden, Süden und Westen durch geschützte Biotopflächen (Röhricht und Grünbereiche) und im Norden durch Grünflächen mit Gehölzbewuchs und Wiesenflächen statt.

Gemarkung: Loddin  
Flur: 2  
Flurstücke: 379/6, 379/8, 379/10, 390, 391, 419, 420  
Fläche: 5.185 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Loddin



## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 19.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Sondergebiet „Kikis Bootsverleih mit Gastronomischer Versorgung“ der Gemeinde Loddin gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Loddin das Anliegen des Vorhabenträgers unterstützen, den vorhandenen touristischen Standort mit seinen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern und zu festigen. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes stehen dabei gleichermaßen im Mittelpunkt des Vorhabens.

Als geplante Nutzungsart ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO vorgesehen.

Als Planungsziele werden benannt:

- Sicherung des vorhandenen touristischen Standortes
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die bestehenden Nutzungen, Gebäude und baulichen Anlagen
- Schaffung von Baurecht für die ggf. geplanten Gebäudeerweiterungen und Neubebauungen

Diese Zielsetzungen sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege umgesetzt werden.

## 3. Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Im **Textteil (Teil B)** werden Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie allgemeine Belange und Auflagen öffentlicher Träger formuliert und die Darstellungen aus der Planzeichnung (Teil A) konkretisiert.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

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.

Die Checkliste für die Umweltprüfung wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf versandt.

Durch die vorhandene und ggf. geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Sondergebiet „Kikis Bootsverleih mit Gastronomischer Versorgung“ der Gemeinde Loddin liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“. Weiterhin grenzt es an das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, DE 2049-302. Im Rahmen

einer SPA-Vorprüfung wird geprüft, inwieweit das geplante Vorhaben geeignet ist, das Vogelschutzgebiet DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Aufstellung der Planaufstellung vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Loddin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald: Nachtrag zur Gesamtstellungnahme v. 20.12.2017 (SG Naturschutz):
  - Eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist durchzuführen
  - Im Rahmen der weiteren Planung ist den Belangen des Landschaftsschutzgebietes Rechnung zu tragen
  - Es bedarf einer Prüfung der Betroffenheit von SPA-Gebieten
  - Die artenschutzrechtlichen Vorschriften, sowie der gesetzliche Biotopschutz sind zu berücksichtigen
- Landkreis Vorpommern-Greifswald: Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige v.05.12.2017 (SG Bauleitplanung/Denkmalschutz):
  - Eine Schallimmissionsprognose ist in einem Bericht darzustellen

#### 4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin ist westlich des Plangebietes ein Bootsverleih ausgewiesen. Der Plangeltungsbereich selbst wurde im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt. Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 20 befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz geändert.

#### 5. Auslegung und Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen in der Fassung von 06-2019 sowie der nach Einschätzung der Gemeinde Loddin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats erfolgen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind mit der Bitte um Stellungnahme zu beteiligen.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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