Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Loddin - Gemeindevertretung Loddin

Beschlussvorlage-Nr: GVLo-0357/20	

Beschlusstitel:
Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung zum B-Plan Nr. 20 für das Sondergebiet "Kikis Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung" der Gemeinde Loddin

Amt / Bearbeiter	Datum:
FD Bau / Zander	10.09.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

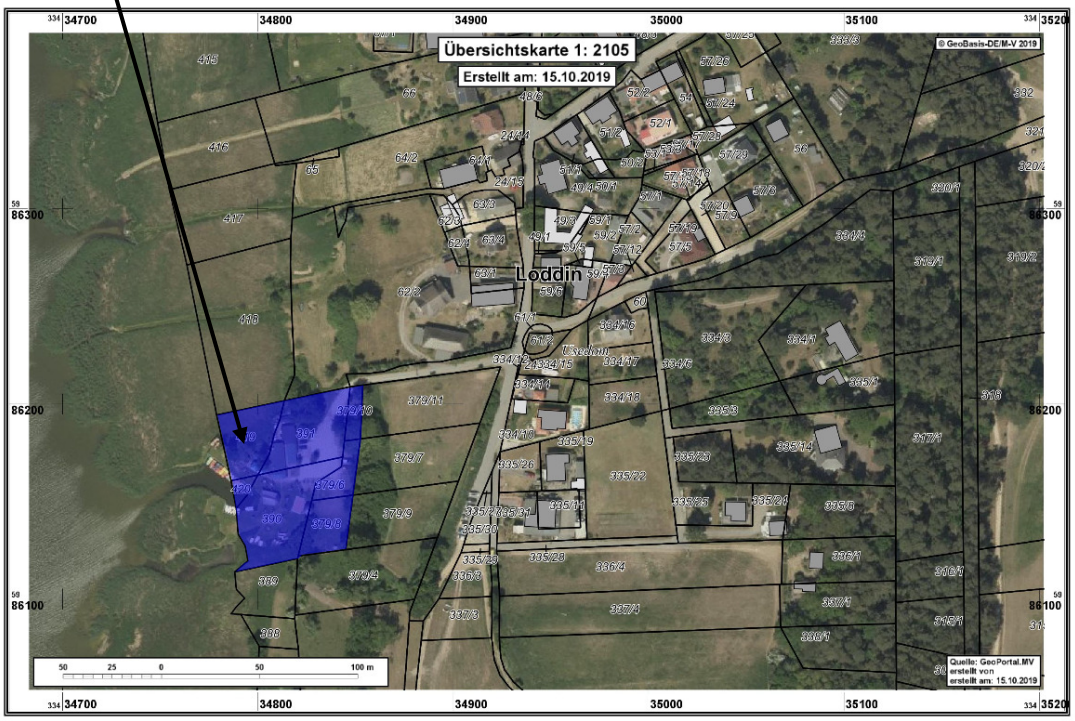
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	22.09.2020	Bauausschuss Loddin	Vorberatung
Öffentlich	29.09.2020	Gemeindevertretung Loddin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

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 m²

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 „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 Entwurfes
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.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 ist in einem naturschutzfachlich sensiblen Gebiet eingeordnet, es grenzt an das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, DE 2049-302, und an das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“, DE 1949-401. Das Plangebiet liegt im Landschafts-schutzgebiet L 82 „Insel Usedom mit Festland-gürtel“ und im Küstenschutzstreifen gemäß § 29 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) M-V. Erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind nicht zu erwarten. Um die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet zu untersuchen, wurde eine **FFH-/SPA-Vorprüfung** nach § 34 BNatSchG vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im Oktober 2018 erarbeitet, aktualisiert im Juni 2020.
Im Rahmen der Vorprüfung wurde betrachtet, inwieweit das Vorhaben die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.
Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

Ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung mit Stand Oktober 2018 erstellt und im Juni 2020 aktualisiert.

Dieser enthält Angaben zum örtlichen Bestand an Amphibien, Fledermäusen, Weichtieren, Landsäugern, Rundmäulern, Fischen und europäischen Vogelarten.

Es ist keine natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Durch die bereits vorgenommene Überbauung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 20
der Gemeinde Loddin erfolgte gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Neubebauungen zur Erweiterung der Bestandsgebäude sind nicht vorgesehen. Aus der vorhandenen Bebauung sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
Durch die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) wird gesichert, dass bei Ersatz der vorhandenen Bebauung eine Neuerrichtung in Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude erfolgen kann. Die getroffenen Festsetzungen unterstützen ein harmonisches Einfügen von möglichen Ersatzneubauten in das Orts- und Landschaftsbild. Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Standort des Bootsverleihs mit gastronomischer Versorgung inklusive Biotoptypenkartierung (Stand 28.05.2020) ist dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

Eine **schalltechnische Untersuchung** (Stand: 03.07.2018) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Loddin vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

In dem der Begründung angefügten **Umweltbericht** wurden demnach folgende wesentliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt dargestellt:

1. Wesentliche Auswirkungen auf das Klima

   Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

2. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden

   Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Boden. Im Bebauungsplan Nr. 20 ist nach der Umsetzung des Vorhabens eine geplante Neuversiegelung von 290 m² der Fläche vorgesehen.

3. Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

   Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

   Es werden ruderale Trittfluren und Röhrichtflächen in Anspruch genommen.
   Der Anteil der Neuversiegelung (290 m²) ist gering.

4. Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

   Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

5. Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von ruderalen Trittfluren und Röhrichtflächen.

Informationen zu Amphibien, Fledermäusen, Weichtieren, Landsäugern, Rundmäulern, Fischen und europäischen Vogelarten

6. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

7. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Informationen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Immissionen des Restaurants „Waterblick“ und Kikis Bootsverleih nicht überschritten werden.

Folglich kommt es zu keinen unzumutbaren Belastungen durch Lärmimmissionen für die umliegenden Wohn- und schutzwürdigen Nutzungen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen ausgehend von den gewerblichen Tätigkeiten sind somit nicht zu erwarten.

8. Wesentliche Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter

Informationen über die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmalen.

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

- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 16.01.2020 mit Hinweis auf mögliche Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern und Empfehlung, eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen,

- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund vom 13.02.2020 mit Hinweisen zur Berücksichtigung der § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz,

- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 07.02.2020 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden:

  - SB Bauleitplanung mit Hinweis zum Nachweis der Vereinbarkeit des Planverfahrens mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und redaktionelle Änderungen

  - SB Immissionsschutz mit Hinweisen zu den geltenden Immissionsrichtwerten, zu Lüftungsanlagen und Dunstabzugsanlagen des gastronomischen Betriebs

  - SG Wasserwirtschaft mit Hinweisen zur Berücksichtigung wasserrechtlicher Vorschriften zur Abwasser- und Regenwasserableitung sowie Hinweise zum vorhandenen Fäkalientank

  - SG Verkehrsstelle mit Hinweisen zur Sichtbehinderungen und Beschilderungen

  - SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz mit Hinweisen zur Einhaltung der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, zum Anfall von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie zu anfallenden Abfällen beim Abriss, Umbau und Neubau

- SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst mit Hinweisen zur Trinkwasserversorgung/zum Trinkwasserschutzgebiet und zum gewerblichen Bereich

- SG Naturschutz/Landschaftspflege mit Hinweisen Erarbeitung des Umweltberichtes

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Immissionsschutz vom 13.02.2020 mit Hinweisen zur Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung und zur vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz und zur Lage des Plangebietes im überflutungsgefährdeten Bereich.

4. Flächennutzungsplan
Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung“ festgesetzt. Die Planungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 befinden sich damit nicht mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin ausgewiesenen gemeindlichen Zielsetzungen in Übereinstimmung. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.
Für die vorzunehmende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Sondergebiet „Kikis Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung“ der Gemeinde Loddin mit der Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Form gebilligt.

6.
Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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