

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Informationsvorlage-Nr:
GVKo-0585/21

Titel:

Beteiligung als Nachbargemeinde zum Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b ""Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU-Dresden in der Gemeinde Loddin" der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2021

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
07.06.2021

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b ""Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU-Dresden in der Gemeinde Loddin" der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2021 zu erteilen.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU-Dresden in der Gemeinde Loddin“ der Gemeinde Loddin hat die Gemeinde Loddin gemäß § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, entsprechend zu unterrichten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten

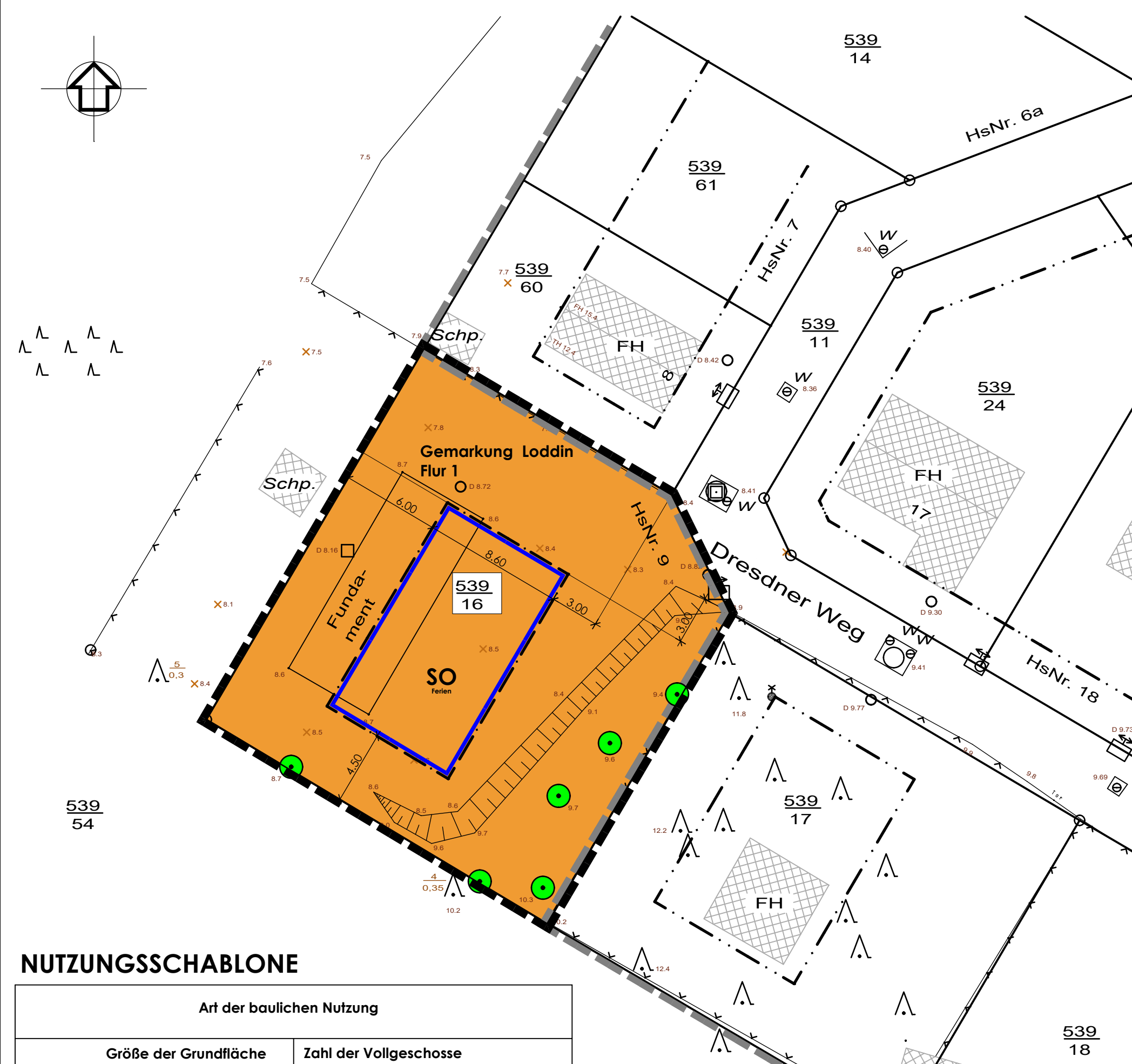
- Plan mit Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Nutzungsschablone in der Fassung 03-2021
- Begründung in der Fassung 03-2021

Um Stellungnahme wird gebeten.

Satzung der Gemeinde Seebad Loddin über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 250
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros
MAB Vermessung Vorpommern von 03-2021



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Größe der Grundfläche Ferienhaus (FH)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe (TH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß
Bauweise	Dachform/Dachneigung Ferienhaus
SO	
GR FH 80 m²	TH 3,75 m über OK FB
o	SD 45°-55°

ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

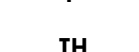


Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 9 (1) 1 BauVG

Maß der baulichen Nutzung



zulässige Grundfläche als Höchstmaß § 9 (1) 1 BauVG



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 19 BauNVO



Traufhöhe über NHN als Höchstmaß § 16, 18 BauNVO



offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauVG

Erhalten: Bäume § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 b § 9 (7) BauVG

II. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Schallkästen § 9 (1) 25 BauVG

Fundament § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksgrenzen § 9 (1) 25 BauVG

Maßangaben in Meter § 9 (1) 25 BauVG

Böschungen § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Bäume § 9 (1) 25 BauVG

Gebäudebestand § 9 (1) 25 BauVG

Böschungen § 9 (1) 25 BauVG

Bäume § 9 (1) 25 BauVG

Schallkästen § 9 (1) 25 BauVG

Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 10 b § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsbereiches § 9 (1) 25 BauVG

Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 25 BauVG

Höhenangaben über NHN § 9 (1) 25 BauVG

Zäune § 9 (1) 25 BauVG

Schächte § 9 (1) 25 BauVG

Straßenbeleuchtung § 9 (1) 25 BauVG

TEXT (TEIL B)

gemäß der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauVG i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)
Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

(1) Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.

(2) Im Ferienhausgebiet ist ein Ferienhaus zulässig, das aufgrund seiner Lage, Größe, Ausstattung, Baulast und Ausstattung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

(3) Im Ferienhausgebiet sind die Hauptnutzungen ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

(4) Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu angrenzenden Verkehrsräumen einhalten.

(5) Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

(6) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehäusen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und durstiger Gehäusen wie Bouleaux, Ahornen, Lebensbäume, Hängebäume und andere Zierformen ist auszuschließen.

(7) Sind aus Gründen der Nicht-Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationskatalog des Landes M-V (2007) wie folgt zu erfolgen:

(8) Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(9) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Baupflicht sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdrichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofftransporten auszuschließen. Leihungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschutzhandschuhen bzw. in geeigneten Verfahren durchzuführen.

(10) Sind aus Gründen der Nicht-Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationskatalog des Landes M-V (2007) wie folgt zu erfolgen:

(11) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(12) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(13) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(14) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(15) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(16) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(17) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(18) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(19) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(20) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(21) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(22) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(23) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(24) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(25) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(26) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(27) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(28) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(29) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(30) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(31) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(32) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(33) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(34) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(35) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(36) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(37) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(38) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(39) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(40) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(41) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(42) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(43) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(44) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(45) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(46) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(47) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(48) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(49) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(50) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(51) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(52) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(53) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(54) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(55) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(56) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(57) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(58) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(59) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(60) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(61) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(62) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(63) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(64) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(65) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(66) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(67) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(68) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

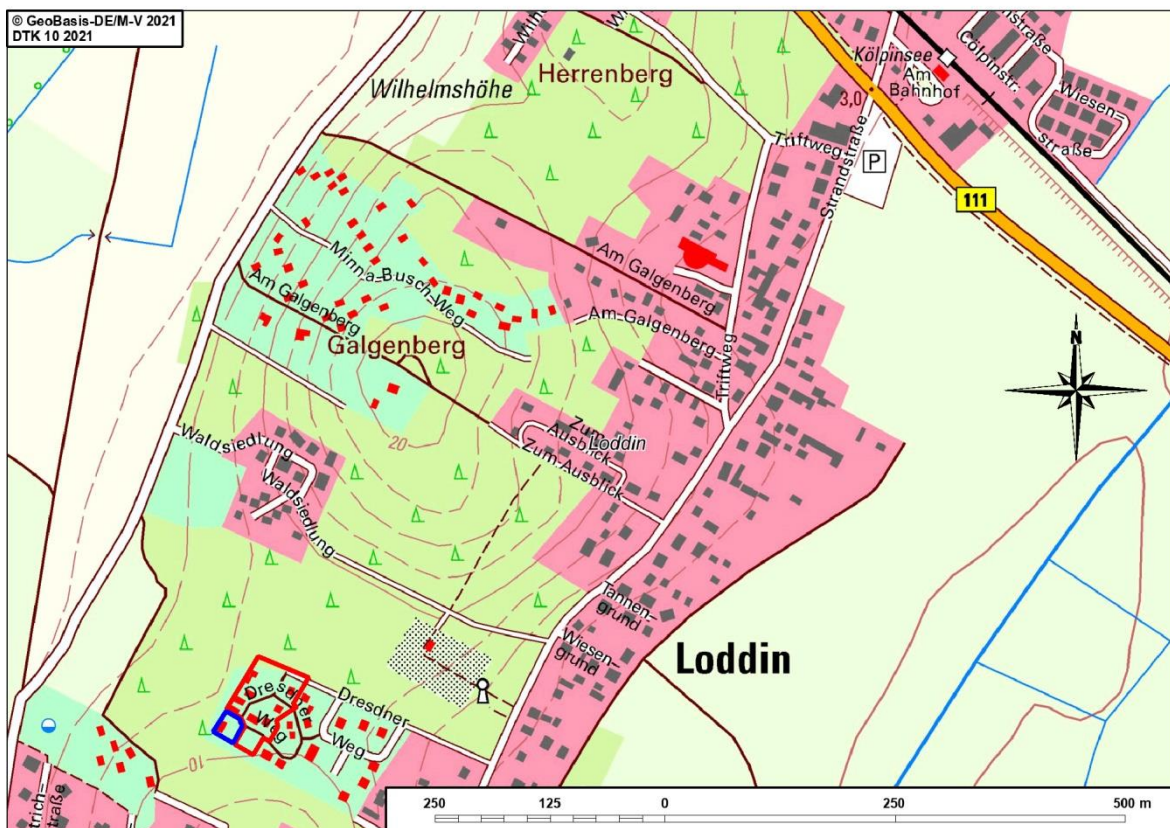
(69) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

(70) Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

**GEMEINDE SEEBAD LODDIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

**zur
1. Ergänzung
des
Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem
ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der
Gemeinde Loddin“**



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 b der Gemeinde Loddin
-  Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 b der Gemeinde Loddin

ENTWURFSFASSUNG VON 03-2021

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 8
1.1 Anlass, Ziel und Auswirkungen der 1. Ergänzung der Bebauungsplansatzung	3
1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	3 - 5
1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	5 - 6
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 7
1.5 Rechtsgrundlagen	7 - 8
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	8 - 15
2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone	8 - 10
2.2 Text (Teil B)	10 - 16
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	16

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Auswirkungen der 1. Ergänzung der Bebauungsplansatzung

Anlass für die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b ist der Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 539/16, Flur 1, Gemarkung Loddin zur Errichtung eines Ersatzneubaus auf einem bestehenden Ferienhausgrundstück.

Das Flurstück 539/16 liegt derzeit noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10b und ist daher dem Außenbereich zugeordnet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ferienhausersatzbebauung ist daher eine 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b aufzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Ergänzungsgebiet bereits als Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen.

Ziel der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b ist eine kleinteilige Ergänzung des Bebauungszusammenhangs eines vorhandenen Ferienhausgebietes.

Das einzubeziehende Grundstück ist im Norden und Osten durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Süden und Westen durch Waldflächen gegeben. Das Ergänzungsgebiet ist verkehrs- und medienseitig über den Dresdner Weg erschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 10b ist seit dem 19.07.2006 rechtskräftig.

Nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10b wurde die Erschließung und Bebauung des Plangebietes durchgeführt.

Die Gesamtkapazität des Bebauungsplangebietes Nr. 10b beträgt 13 Ferienwohneinheiten.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b wird ein Ferienhaus mit maximal 2 Ferienwohnungen zugelassen, so dass sich die Gesamtkapazitäten auf maximal 15 Ferienwohneinheiten erhöhen.

Alle im Zusammenhang mit der Planergänzung entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor, da

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.
Das Ergänzungsgebiet umfasst lediglich ein einzelnes Baugrundstück.
Die Ausweisung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO entspricht der für die Ursprungssatzung festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung im Ergänzungsgebiet in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügt.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
(Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
Das Ergänzungsgebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.
Es befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) war nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planergänzung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V werden in den planerischen Festsetzungen beachtet.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b bedarf keiner Genehmigung, da diese die Grundzüge der Ursprungssatzung nicht berührt, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin entwickelt wird und die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

Die Bekanntmachung der Planergänzung kann nach Satzungsbeschluss über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b vorgenommen werden.

Planbestandteile

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b umfasst den Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie die Begründung mit Darstellung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planergänzung.

1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 10b befindet sich im Ortsteil Loddin westlich der Strandstraße.

Die verkehrsseitige Erschließung ist über den Dresdner Weg gesichert.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b umfasst lediglich das Flurstück 539/16, Flur 1, Gemarkung Loddin, welches sich unmittelbar südwestlich an das Ursprungsplangebiet anschließt.

Im westlichen Teil des Grundstückes befindet sich das Fundament eines 2020 abgetragenen Ferienhauses.

Im südlichen und östlichen Randbereich des Grundstückes ist Kiefernbestand vorhanden, der in einem größeren Abstand zu der geplanten Bebauung steht und damit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.



Im Norden und Osten wird das Ergänzungsgebiet durch bebaute Ferienhausgrundstücke und im Süden und Westen durch Waldflächen begrenzt.

Das Flurstück 539/16 hat eine Fläche von 628 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10b werden durch die 1. Ergänzung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Die Zielsetzungen der Planergänzung befinden sich somit in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. (§ 1 (4) BauGB)

Flächennutzungsplan

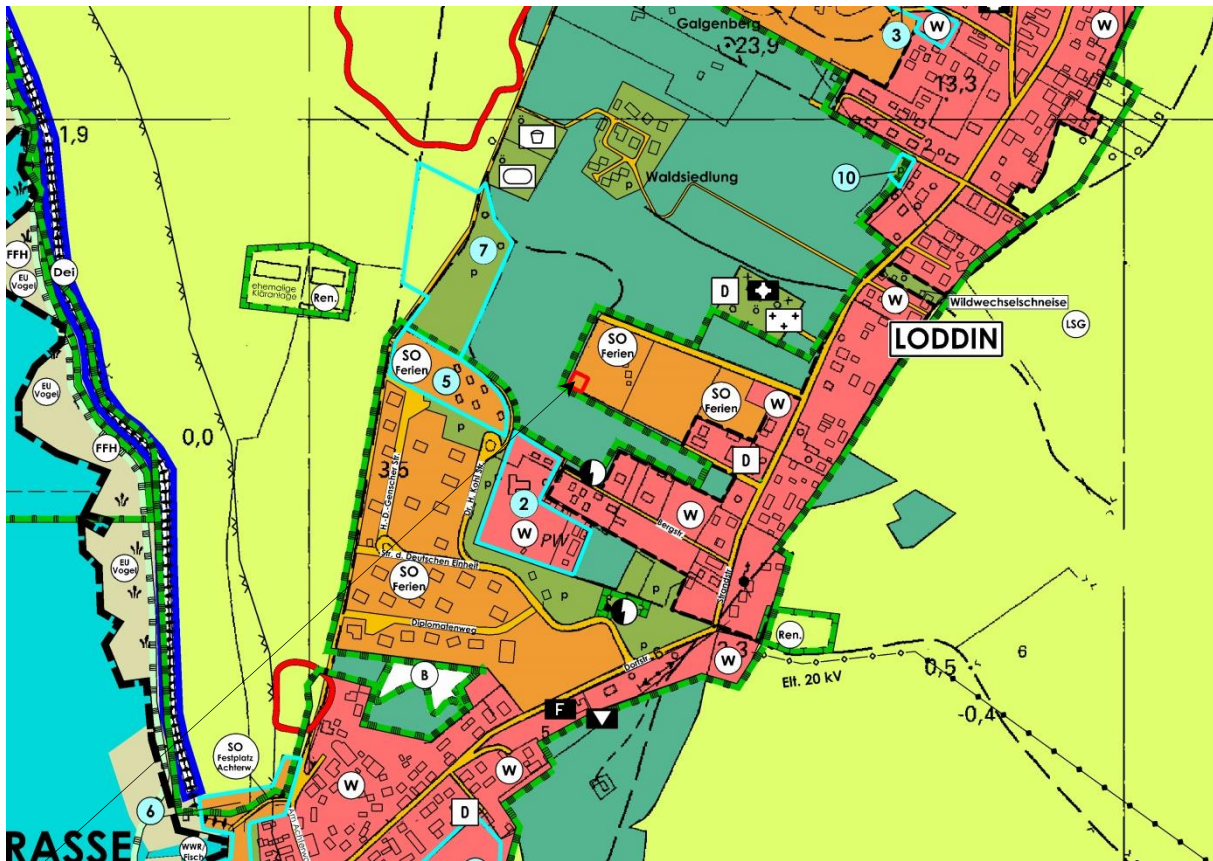
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin ist der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b als Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Loddin hat die Aufstellung einer 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin beschlossen.

Im aktuellen Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin in der Fassung von 01-2019 ist der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b ebenfalls als Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen.

Somit befinden sich die Planungsziele für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.



Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin in der Fassung von 01-2019 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b der Gemeinde Seebad Loddin:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07. 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt „4. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone

nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10b wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1 : 500 nachrichtlich dargestellt und mit dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung gekennzeichnet.

Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:250 basiert auf einem aktuellen Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 03-2021. Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch den öffentlich bestellten Vermesser.

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Die Geltungsbereichsgrenzen des Ergänzungsgebietes werden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10b angrenzend an das Ergänzungsgebiet ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO

Das Ergänzungsgebiet wird im Süden und Westen durch Waldflächen begrenzt und befindet sich vollständig im 30 m - Waldabstand.

Gemäß § 20 (1) Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (LWaldG) „ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.“

Da das Grundstück bereits in der Vergangenheit als Ferienhausgrundstück genutzt wurde, hat die zuständige Forstbehörde im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung eine Ausnahmegenehmigung zu § 20 LWaldG i.V.m. §3 (2) Punkt 2 WAbstVO M-V in Aussicht gestellt.

Bei der Festlegung der Baugrenzen sind die Baufluchten der nördlich und östlich angrenzenden Ferienhausgrundstücke einzuhalten, so dass sich der bereits reduzierte Waldabstand gemäß den Regelungen der Ursprungssatzung mit der 1. Ergänzung nicht weiter verringert.

- Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Im Rahmen der Erstellung des aktuellen Lage- und Höhenplanes wurde auch der erhaltenswerte Gehölzbestand aufgenommen und entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Es handelt sich um Kiefern an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Der Baumbestand liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und wird somit durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Nutzungsschablone

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10b sollen für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung fortgelten. Lediglich die Grundfläche des Ferienhauses wurde von bisher 65 m² (45 m² Ferienhaus und 20 m² Wintergarten) mit 80 m² festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO
---------------------------	---

Maß der baulichen Nutzung	Größe der Grundfläche des Ferienhauses als Höchstmaß GR 80 m²
---------------------------	--

ein Vollgeschoss I
gemäß § 16 i.V.m. 20 BauNVO

Traufhöhe (TH) über Oberkante Fahrbahn
(OK FB) als Höchstmaß **TH 3,75 über OK FB**
gemäß § 16 i.V.m. 20 BauNVO

(gemäß Bebauungsplan Nr. 10b erfolgte diese
Festsetzung im Text (Teil B) unter Punkt 3.2)

Bauweise

offene Bauweise **o**
gemäß § 22 (2) BauNVO
Weitere Untersetzungen sind nicht notwendig,
da ein ausreichendes Regelungsmaß durch
die Regelung von maximal 2 Ferienwohnungen
im Ferienhaus gemäß Text (Teil B) I. 3 getroffen
wurde.

Dachform/Dachneigung
Ferienhaus

Satteldach (SD) 45°-55°

2.2 Text (Teil B)

Die Festsetzungen und Hinweise im Text (Teil B) werden auf das für das
Ergänzungsgebiet erforderliche Maß begrenzt und sollen gleichzeitig die
angestrebte städtebauliche Qualität sichern.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

*Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung
Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.*

(1)

Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.

(2)

*Im Ferienhausgebiet ist ein Ferienhaus zulässig, das aufgrund seiner
Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den
Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist, überwiegend und
auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.*

(3)

*Im Ferienhausgebiet sind die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen
wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie
Grün- und Freiflächen zulässig.*

**2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur angrenzenden Verkehrsfläche einhalten.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

Im Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)**

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

**5. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

(1)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

(2)

Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) wie folgt zu erbringen.

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

Erläuterung der Festsetzungen:

In der Ursprungssatzung wurde als Art der baulichen Nutzung das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt und dies für das Ergänzungsgebiet übernommen. Die Definition des Ferienhausgebietes erfolgte gemäß den Vorschriften des § 10 BauNVO.

Das Ferienhaus ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der § 23 (5) BauNVO wird auf das Plangebiet angewendet.

Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wurde in der Ursprungssatzung festgelegt, dass Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur angrenzenden Verkehrsfläche einhalten müssen. Diese Regelung wurde in die Ergänzung übernommen.

Der Grundstückseigentümer plant ein Ferienhaus zu errichten, welches für maximal 2 Ferienwohnungen ausgelegt ist. Zur Deckelung der Kapazitäten wurde eine entsprechende Festsetzung gemäß I. 3. aufgenommen.

Bei dem zu erhaltenden Einzelbaumbestand handelt es sich um Kiefernbestand, der für den Naturraum prägend ist und den naturnahen Charakter des Plangebietes und des Umfeldes unterstreicht. Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, sind jegliche Schädigungen der Bäume zu vermeiden. Diese Forderung stellt sich insbesondere im Zuge der Bauausführung.

Der Verlust von Bäumen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Erhaltungsgebot festgesetzt sind, ist in Anlehnung an die ausgewiesenen Kompensationserfordernisse im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Bei erforderlichen Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen.

Um den naturnahen Charakter des Ergänzungsgebietes nicht zu entfremden und einen natürlichen Bezug zu dem reizvollen, von Kiefernwald geprägten Naturraum herzustellen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß II. richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Dachgestaltung

(1)

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu Dachform und Dachneigung gilt nur für das Ferienhaus.

Für untergeordnete bauliche Anlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

(2)

Für die Dacheindeckung des Ferienhauses sind ausschließlich zulässig:

- Tonpfannen und Betondachsteine,
- Schindeln,
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(3)

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Erläuterung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen gemäß II.1. zur Dachgestaltung wurden aus der Ursprungsatzung übernommen. Zusätzlich werden Schindeln zugelassen, da diese im Bebauungsplangebiet Nr. 10 b bereits zur Anwendung gekommen sind.

Auf Vorgaben zur Farbe der Dacheindeckung wurde verzichtet, da die Ferienhäuser im Geltungsbereich der Ursprungsatzung bereits farblich unterschiedlich, vornehmlich in Rot und Anthrazit, ausgeführt wurde.

Die Festsetzung gemäß II.2. stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

Erläuterung der Festsetzung:

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, die Verletzungen, Tötungen und Störungen von geschützten Tierarten ausschließen lassen, wurden bauzeitliche Regelungen bei möglichen Gehölzrodungen getroffen. Zudem gilt der besondere Schutz von Nist- und Brutplätzen geschützter Tierarten, die im Ergänzungsgebiet angetroffen werden können.

HINWEISE

1. Definition der Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche (OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

2. Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

3. Grünordnung

Zur Eingriffsminimierung ist der Oberboden gemäß DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zur Wiederverwendung zu lagern.

4. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Nachrichtliche Übernahme

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erläuterung der Hinweise:

In der Nutzungsschablone ist die maximale Traufhöhe mit 3,75 m über Oberkante Fahrbahn bestimmt. Mit Definition der Traufhöhe wird der obere Bezugspunkt bestimmt.

Im Plangebiet und angrenzend ist keine öffentliche Regenkanalisation vorhanden. Daher ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern.

Der grünordnerische Hinweis trägt dazu bei, den Eingriff insbesondere für das Schutzgut Boden auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Hinweis zu den Rechtsgrundlagen ist erforderlich, um der Öffentlichkeit die erforderliche Information zu den der Planergänzung zugrunde liegenden Vorschriften zu geben und auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd zu verweisen.

Maßnahmen zur Sicherung von ggf. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt, um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Hinweise und Anregungen werden gemäß abschließender Abwägung der Gemeindevertretung des Seebades Loddin in der Satzungsfassung der Begründung fortgeschrieben.

Seebad Loddin im März 2021

Der Bürgermeister

Amt Usedom-Süd

Der Amtsvorsteher

für Gemeinde: Loddin

- Amt Usedom-Süd * 17406 Usedom * Markt 7 -

Gemeinde Koserow
c/o Amt Usedom Süd
Markt 07
17406 Usedom

Gemeinden:
Benz * Dargen * Garz
Kamminke * Korswandt * Koserow
Loddin * Mellenthin * Pudagla
Rankwitz * Stolpe a. Usedom * Ückeritz
Zempin * Zirchow * Stadt Usedom
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

Amt:	Bauamt
Auskunft erteilt:	Herr Zander
Gebäude:	17406 Usedom Markt 7
Zimmer-Nr.:	02.31
Telefon	038372 – 750 68
Fax:	038372 – 750 75
e-mail:	s.zander@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :

Az/Mein Zeichen :
60.1 Za

Datum :
7. Juni 2021

Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU-Dresden in der Gemeinde Loddin“ der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2021

Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die Aufstellung der **1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU-Dresden in der Gemeinde Loddin“ der Gemeinde Loddin** hat die Gemeinde Loddin gemäß § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, entsprechend zu unterrichten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten

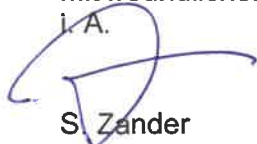
- Plan mit Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Nutzungsschablone in der Fassung 03-2021
- Begründung in der Fassung 03-2021

Ich bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterlagen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



S. Zander

Anschrift:

Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Sprechzeiten der Amtsverwaltung

Montag	von 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	von 09.00 - 12.00 Uhr und von 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag	von 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Vorpommern
Kto.-Nr.: 965
BLZ: 150 505 00
IBAN: DE 5315050500000000965
BIC: NOLADE21GRW
Deutsche Kreditbank
Kto.-Nr.: 102269
BLZ: 120 300 00