

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow - Gemeindevertretung Koserow

Informationsvorlage-Nr:
GVKo-0611/21

Titel:

Beteiligung als Nachbargemeinde zum Vorentwurf der 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin in der Fassung 01-2021

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
28.07.2021

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss der Gemeinde Koserow beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin in der Fassung 01-2021 zu erteilen.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Loddin gemäß § 4 (1) 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

- Vorentwurf der Planzeichnung
- Vorentwurf der Begründung
- Scopingunterlage zur Abstimmung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

Die Gemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

- VORENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE LODDIN

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand: 15.01.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 2.3 Angaben zum Planverfahren
 - 2.4 Übergeordnete Planungen
 - 2.5 Fachbeiträge und Gutachten
 - 2.6 Planungsunterlagen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
 - 4.1 Nutzungen
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Flächenbilanz
 - 4.4 Sonstige Angaben

Teil 2 - Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
- 3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

TEIL 1 - VORENTWURF BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LODDIN

1 Rechtsgrundlagen

Die Unterlagen des Vorentwurfes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin werden auf der Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bauleitpläne dienen dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Flächennutzungsplan als den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Gemeinde erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden und öffentliche Planungsträger.

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB nicht die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar. Darüber hinausgehende Differenzierungen erfolgen lediglich für die geplanten Sondergebiete. Den Sondergebieten werden zudem Zweckbestimmungen zugewiesen.

Weitere Differenzierungen sind im Bedarfsfall über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als Ortssatzung sind die Bebauungspläne dann rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde mit der Bekanntmachung wirksam.

Die Grundstücke sind derzeit als Wald und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an diese Grundstücke befindet sich ein Gewerbegebiet, das erweitert werden soll. Aufgrund der stetigen Expansion der Firma Hagemann GmbH werden dringend Flächen benötigt, auf der überdachte und nicht überdachte Lagerflächen geschaffen und eine Werkstatt errichtet werden sollen. Im Gewerbegebiet Loddin sind dafür keine Flächen mehr verfügbar.

Die Gemeinde Loddin möchte unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege die folgenden Planungsziele erreichen:

- Festigung und Ausbau des vorhandenen gewerblichen Standortes,
- Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch Errichtung weiterer überdachter und nicht überdachter Lagerflächen und
- Schaffung von Baurecht für eine Werkstatt

Die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin bedarf einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes werden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange, die sich aus naturschutzrechtlicher Sicht mit der Art der Änderung der Flächennutzung ergeben, werden in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung) untersucht und dargestellt.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt vor. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme ist die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Für zwei Bereiche im Loddiner Gemeindegebiet haben sich aufgrund der vorgesehenen wirtschaftlichen Entwicklung Änderungen in der Art der Flächennutzung ergeben. Ziel ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 beschlossen, die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin durchzuführen.

Die beiden Änderungsbereiche, die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu bearbeiten sind, liegen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin.

In den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen werden die folgenden Änderungen vorgenommen, um die nachstehend aufgeführten Planungsziele zu erreichen:

- **Änderungsbereich 1**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für Wald festgesetzt.

Zukünftig soll der Änderungsbereich 1 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Fläche für Wald dargestellt werden.

Die vorhandene Waldfläche ist laut Waldfunktionskartierung als Lärmschutzwald eingestuft. Somit wird der Waldfläche eine besondere Schutzfunktion gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugeordnet. Die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestandswald.

- **Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich 2 ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin soll die Art der Bodennutzung geändert werden. Der Änderungsbereich 2 soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gibt es folgende Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in den beiden Teilgebieten vorgenommen werden, in denen sich die gemeindlichen Zielsetzungen nicht mehr mit der geplanten Entwicklung in Übereinstimmung befinden. Aufgrund der geänderten Art der Bodennutzung bedarf es in zwei gemeindlichen Bereichen einer Änderung der bisher ausgewiesenen Art der Flächennutzung.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Loddin erfolgt im Regelverfahren. Folglich ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Regelverfahren wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgenommen.

Ziel der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist die vollständige Ermittlung der von der Planung berührten Belange und der Informationen der Öffentlichkeit.

Von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin sind gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Loddin zwei Änderungsbereiche betroffen.

In Abstimmung mit dem Amt Usedom-Süd, Bauamt wurde eine Scopingunterlage für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes entsteht. Das Programm ist seit Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Das Seebad Loddin ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen soll er nachhaltig weiterentwickelt werden.

2.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern weist den Ort Loddin als Tourismusschwerpunktraum aus.

Der Änderungsbereich 1 ist im regionalen Raumentwicklungsprogramm als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die zweite Teilfläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und einem Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz.

2.5 Fachbeiträge und Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

Der Fachbeitrag liegt zurzeit noch nicht vor.

2.6 Planungsunterlagen

Die Darstellung der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin. Die Änderung der Art der baulichen Nutzungen wird im Seebad Loddin vorgenommen.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Seebad Loddin ist eine Gemeinde auf der Insel Usedom, direkt an der Ostseeküste und dem Achterwasser, einer großen Ausbuchtung des Peenestroms. Die Gemeinde Loddin liegt im Osten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde wird vom Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom verwaltet.

Die beiden Änderungsbereiche liegen im Seebad Loddin.

Der Änderungsbereich 1 beinhaltet das Flurstück 739/74, Flur 1, Gemarkung Loddin und ist 9.429 m² groß.

Die Größe des 2. Änderungsbereiches beträgt 9.132 m². Er umfasst teilweise das Flurstück 739/89, Flur 1, Gemarkung Loddin.

Die Plangeltungsbereiche liegen im Seebad Loddin an der B 111. Der erste Plangeltungsbereich (Flurstück 739/74) wird im Norden und Osten durch die B 111 und Wald und im Süden und Westen durch ein Gewerbegebiet begrenzt.

Der zweite Plangeltungsbereich (Flurstück 739/89) wird im Norden durch ein Gewerbegebiet, im Osten und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen ebenfalls durch landwirtschaftliche Fläche und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolfanlage begrenzt.

4 Planinhalte

4.1 Nutzungen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin dargestellten Nutzungen der Flächen bleiben bis auf die angegebenen Geltungsbereiche der beiden Änderungsbereiche 1 und 2 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Die räumlichen Geltungsbereiche des Plangebietes, in dem die Art der Bodennutzung geändert wird, sind sowohl im Übersichtsplan als auch in der Planzeichnung ausgewiesen.

Ziel ist es, den Bereich innerhalb des Gemeindegebietes, für die sich eine andere Entwicklung in der Art der Flächennutzung ergeben hat, an die geänderten Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Die vorhandenen Bodennutzungen werden in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel gebracht. In den genannten Teilgebieten ist deshalb die Art der Darstellung der Flächennutzung zu ändern.

Die Grundstücke sind derzeit als Wald und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an diese Grundstücke befindet sich ein Gewerbegebiet, das erweitert werden soll. Aufgrund der stetigen Expansion der Firma Hagemann GmbH werden dringend Flächen benötigt, auf der überdachte und nicht überdachte Lagerflächen geschaffen werden können. Im Gewerbegebiet Loddin sind dafür keine Flächen mehr verfügbar. Weiterhin soll eine Werkstatt errichtet werden.

Durch die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes an die geplante Art der Flächennutzung angepasst.

4.2 Planungskonzept

In der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin werden die Änderungsbereiche dargestellt und gekennzeichnet.

Die Darstellungen der weiteren Flächennutzungen und die Angaben des wirksamen Flächennutzungsplanes sind weiterhin gültig und bleiben von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Die räumlichen Geltungsbereiche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin als Fläche für Wald und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorhandene Art der Bodennutzung wird geändert.

In den beiden Änderungsbereichen wird entsprechend den vorgesehenen Nutzungen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ein Teil der ausgewiesenen Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB wird im Änderungsbereich beibehalten, da die vorhandene Waldfläche laut Waldfunktionskartierung als Lärmschutzwald eingestuft ist. Folglich handelt es sich um Wald mit einer besonderen Schutzfunktion gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestand.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes stehen dabei im Mittelpunkt des Vorhabens.

Mit der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin werden die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Seebad Loddin gewährleistet.

Die Art der baulichen Nutzung wird in den Änderungsbereichen der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin den vorhandenen Bedarfsansprüchen angepasst.

Eine Untersuchung der Umweltbelange erfolgt in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung).

4.3 Flächenbilanz

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird die folgende Änderung in der Art der Flächennutzung vorgenommen:

Der Änderungsbereich 1 der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin umfasst eine Fläche von 9.429 m².

Beim Änderungsbereich 2 werden 9.132 m² in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geändert.

Art der Flächennutzung	vorhandene Flächennutzung in m²	geplante Flächennutzung in m²
Gewerbegebiet		12.239
Fläche für Wald	9.429	6.322
Fläche für Landwirtschaft	9.132	

4.4 Sonstige Angaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist weiterhin gültig. Die vorliegende 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den ausgewiesenen Planbereich.

Im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens werden hervorgebrachte Hinweise und Anregungen zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bodendenkmalpflege**

Innerhalb der Planfläche (nördlicher Teilbereich) liegt die archäologische Fundstätte Loddin Fundplatz Nr. 26.

Diese sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen kann.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen, für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

Auflagen Abfall:

1. Abfälle, die der Entsorgungspflicht des Landkreises unterliegen, sind dem Landkreis zu überlassen und durch die beauftragte Firma REMONDIS Vorpommern GmbH entsorgen zu lassen.

2. Für die gewerblich anfallenden Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

3. Für die anfallenden Transport- und Umverpackungen sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

2. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759), sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Hinweise Bodenschutz:

1. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

• Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushalt – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten (A).

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (H).

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlohe Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen (A).

Oberflächengewässer 2. Ordnung sind am Vorhabenstandort nicht vorhanden (H).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserfassung oder Trinkwasserschutzzone (H).

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (A).

Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist (A).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen (A).

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden (H).

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

TEIL 2 - UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin führt das Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Loddin zunächst einen Scopingtermin durch, in dem der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);

- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (Nr.51), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35);
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465);
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 22. Dezember 2009.

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgen im Umweltbericht.

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 beschlossen, die 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin durchzuführen.

Die folgenden Planungsziele sollen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- Festigung und Ausbau des vorhandenen gewerblichen Standortes,
- Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch Errichtung weiterer überdachter und nicht überdachter Lagerflächen und
- Schaffung von Baurecht für eine Werkstatt

1.3 Änderung des Flächennutzungsplanes

Für zwei Bereiche im Loddiner Gemeindegebiet haben sich aufgrund der vorgesehenen wirtschaftlichen Entwicklung, Änderungen in der Art der Flächennutzung ergeben. Ziel ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die beiden Änderungsbereiche, die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu bearbeiten sind, liegen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin.

In den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen werden die folgenden Änderungen vorgenommen, um die nachstehend aufgeführten Planungsziele zu erreichen:

- **Änderungsbereich 1**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für Wald festgesetzt.

Zukünftig soll der Änderungsbereich 1 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Fläche für Wald dargestellt werden.

Die vorhandene Waldfläche ist laut Waldfunktionskartierung als Lärmschutzwald eingestuft. Somit wird der Waldfläche eine besondere Schutzfunktion gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugeordnet. Die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestandswald.

- **Änderungsbereich 2**

Der Änderungsbereich 2 ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin soll die Art der Bodennutzung geändert werden. Der Änderungsbereich 2 soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gibt es folgende Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in den beiden Teilgebieten vorgenommen werden, in denen sich die gemeindlichen Zielsetzungen nicht mehr mit der geplanten Entwicklung in Übereinstimmung befinden. Aufgrund der geänderten Art der Bodennutzung bedarf es in zwei gemeindlichen Bereichen einer Änderung der bisher ausgewiesenen Art der Flächennutzung.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - sowie dem Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V - ergeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Sondergebiet „Kikis Bootsverleih mit gastronomischer Versorgung“ der Gemeinde Loddin umfasst das Grundstück des vorhandenen Bootsverleihs.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loddin in südwestlicher Ortsrandlage. Der Plangelungsbereich liegt im Außenbereich direkt am Achterwasser westlich der Gaststätte „Waterblick“. Es wird im Norden, Süden und Westen durch geschützte Biotopflächen (Röhrichte und Offenwasser Bodden) und im Osten durch Grünflächen mit Gehölzbewuchs und Wiesenflächen begrenzt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima des Raumes ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festlandklima auf.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Im Plangebiet können klimatische Verhältnisse entsprechend den Freilandverhältnissen angenommen werden. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Loddin bei Werten um 7,6 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 550 mm/a.

2.1.2 Schutzgut Boden

Das überplante Gebiet ist durch das angrenzende Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen vorbelastet.

Die Grundstücke sind derzeit als Wald und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an diese Grundstücke befindet sich ein Gewerbegebiet, das erweitert werden soll.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht.

Die Flächennutzungen können in dauerhaft versiegelt, dauerhaft teilversiegelt und temporär teilversiegelt unterteilt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für Wald festgesetzt.

Zukünftig soll der Änderungsbereich 1 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Fläche für Wald dargestellt werden.

Die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestandswald, es erfolgt somit kein Verlust von Waldflächen.

Der Änderungsbereich 2 ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet gehen bisher unversiegelte Flächen verloren.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Weitere Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als potenziell natürliche Vegetationsform im Planbereich werden im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern Buchenwälder mesophiler Standorte als Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispen-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald genannt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind nicht zu erwarten. Die Fläche der geplanten Änderungsbereiche sind durch das angrenzende Gewerbegebiet bereits anthropogen beeinflusst.

• Biotoptypen

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich bzw. angrenzend vorhanden:

- Gewerbegebiet (OIG)
- Straße (OVL)
- Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)
- Acker (ACS)
- Kiefernmischwald trockener bis frischer Standort (WKX)
- Straße (OVL)
- nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

• Tiere

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Seebad Loddin liegt auf der Landenge zwischen Nord- und Südusedom, inmitten einer landschaftlich reizvollen Region zwischen Ostsee, Kölpinsee und Achterwasser.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loddin in nordwestlicher Ortsrandlage.

Die Plangeltungsbereiche liegen im Seebad Loddin an der Bundesstraße B 111. Der erste Plangeltungsbereich (Flurstück 739/74) wird im Norden und Osten durch die Bundesstraße B 111 und Wald und im Süden und Westen durch ein Gewerbegebiet begrenzt.

Der zweite Plangeltungsbereich (Flurstück 739/89) wird im Norden durch ein Gewerbegebiet, im Osten und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen ebenfalls durch landwirtschaftliche Fläche und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolfanlage begrenzt.

Gemäß gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (1996) ist das Vorhabensgebiet in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als hoch bis sehr hoch eingestuft. Der Änderungsbereich 1 gehört zum Landschaftsbildraum „Wiesenlandschaft südlich Zinnowitz-Loddin“ und der Änderungsbereich 2 zum Landschaftsbildraum „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch das bestehende Gewerbegebiet beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Grundstücke sind derzeit als Wald und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an diese Grundstücke befindet sich ein Gewerbegebiet, das erweitert werden soll. Aufgrund der stetigen Expansion der Firma Hagemann GmbH werden dringend Flächen benötigt, auf der überdachte und nicht überdachte Lagerflächen geschaffen werden können. Im Gewerbegebiet Loddin sind dafür keine Flächen mehr verfügbar. Weiterhin soll eine Werkstatt errichtet werden.

In den beiden Änderungsbereichen wird entsprechend den vorgesehenen Nutzungen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ein Teil der ausgewiesenen Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB wird im Änderungsbereich beibehalten, da die vorhandene Waldfläche laut Waldfunktionskartierung als Lärmschutzwald eingestuft ist. Folglich handelt es sich um Wald mit einer besonderen Schutzfunktion gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin festgesetzte Fläche für Wald entspricht dem Bestand.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Innerhalb der Planfläche (nördlicher Teilbereich) liegt die archäologische Fundstätte Loddin Fundplatz Nr. 26.

Diese sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen kann.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

2.1.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.1.10 Störfallschutz

Im Plangeltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung bestehen folgende Schutzgebiete für Natur und Landschaft, deren Schutzbestimmungen zu beachten sind:

LSG „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“

Die Änderungsbereiche liegen im L 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Naturpark „Insel Usedom“

Das Vorhabensgebiet liegt im Naturpark „Insel Usedom“.

Denkmale gemäß DSchG M-V

Innerhalb der Planfläche (nördlicher Teilbereich) liegt die archäologische Fundstätte Loddin Fundplatz Nr. 26.

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen erwartet.

Baubedingte Projektwirkungen
- vorübergehende Störungen für Tiere durch Geräuschemissionen und Erschütterungen durch Baugeräte (Bagger, sonstige Geräte)
- vorübergehender Flächen- und Raumverbrauch durch die Baustelle (Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen für Baumaterial, Baufahrzeuge etc.)
- Bodenverdichtung während des Baustellenbetriebs
- vorübergehende Veränderungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtung und -tätigkeit
- Kollisionsrisiko/Unfälle

Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Beunruhigung von Tierarten durch Lärm, Bewegung, Licht etc. und gebietsbezogenen Verkehr
- Störungen der Tierwelt durch Lärm, Licht und Bewegungsreize im Gewerbegebiet durch die vorgesehenen Nutzungen
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Verlust und Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Pflanzen
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Tiere
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch die geplanten Versiegelungen bei ggf. geplanten Gebäudeerweiterungen, Neubebauungen und Lagerflächen
- Verdrängung und Veränderung der lokalen Tierwelt
- Veränderung des Landschaftsbildes

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäudeerweiterungen und Neubebauungen in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

2.6 Planungsverzicht

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens werden folgende schutzgutbezogene Untersuchungsräume vorgeschlagen:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Wohnen:

Für das Schutzgut Mensch (Nutzungs-, Arbeits-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion) wird als Untersuchungsraum das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche der Ortslage Loddin vorgeschlagen.

Schutzgut Boden:

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin zu beschränken.

Schutzgut Fläche:

Als Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Fläche wird der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin vorgeschlagen.

Schutzgut Wasser:

Zur Beurteilung der Auswirkungen im Plangebiet für das Schutzgut Wasser wird vorgeschlagen, den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin zu untersuchen.

Schutzgut Flora:

Mit der Änderung der Art der Flächennutzung sind Gebäudeerweiterungen, Neubebauungen und Neuversiegelungen möglich und somit eine Umnutzung vorhandener Biotopstrukturen zu erwarten.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführenden Biotopkartierungen werden für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als ausreichend erachtet und sind für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin ebenfalls anzuwenden.

Schutzgut Fauna:

Für die Abprüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Schutzgut Klima/Luft:

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch eine Betrachtung des Plangebietes von verschiedenen Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen und -achsen zum Plangebiet bestehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Biotoptypenkartierung

Die Untersuchung erfolgt nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommer (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013).

Faunistische Erhebungen

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

- VORENTWURF -

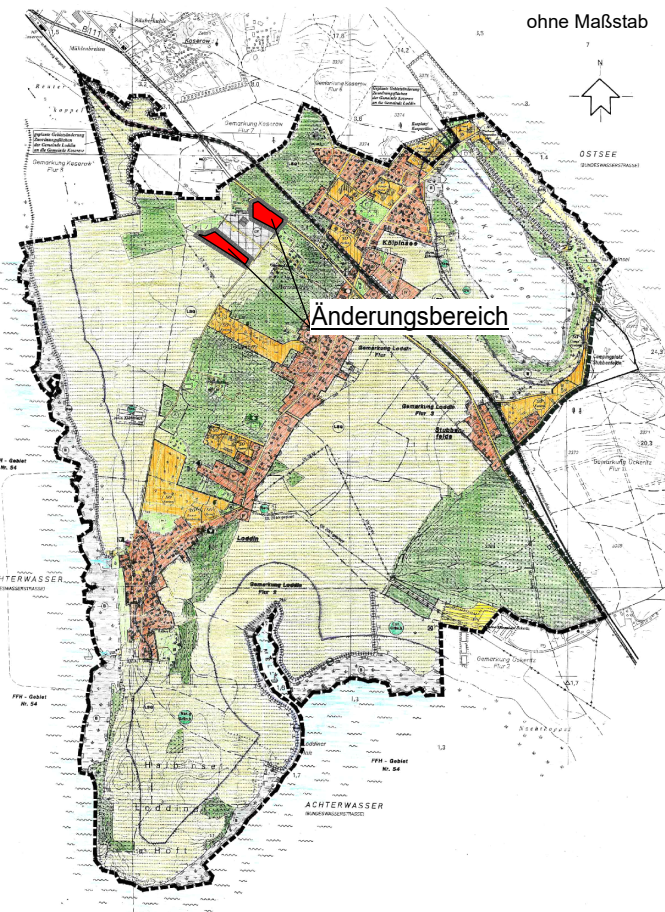
3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Loddin

mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde

- Nachrichtliche Übernahme -

Übersichtsplan

Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin
mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde



PLANZEICHENERKLÄRUNG
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)



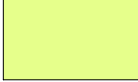
Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

2. Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Wald



Flächen für Landwirtschaft

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches

①

Nummer des Änderungsbereiches

4. Nachrichtliche Übernahme



Archäologische Fundstätte Loddin,
Fundplatz Nr. 26 (blaues Bodendenkmal)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin

Verfahrensvermerke

1. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.2018 vorgenommen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd im „Usedomer Amtsblatt“ 24.10.2018 erfolgt.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258), mit Schreiben vom beteiligt worden.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durch öffentliche Auslegung während folgender Zeiten

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung ist am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd im „Usedomer Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

5. Die Gemeindevertretung Loddin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Loddin wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter der Adresse –http://www.amtusedom.de/?page_id=612- eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am in dem „Usedomer Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

8. Die Gemeindevertretung Loddin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

9. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung Loddin beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Loddin vom gebilligt.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

10. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

12. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

13. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd im „Usedomer Amtsblatt“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter der Adresse –http://www.amtusedom.de/?page_id=612- eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde ebenfalls am in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Loddin,

Der Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Loddin

- VORENTWURF -

3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Loddin

mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde

Übersichtslageplan zur Lage des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes



Plangrundlagen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin

Planverfasser:

[Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH](#)

N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@bnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Datum: 20.01.2021

Maßstab: 1 : 7500

H/B = 450 / 820 (0.37m²)

2020-112 / Allplan 202