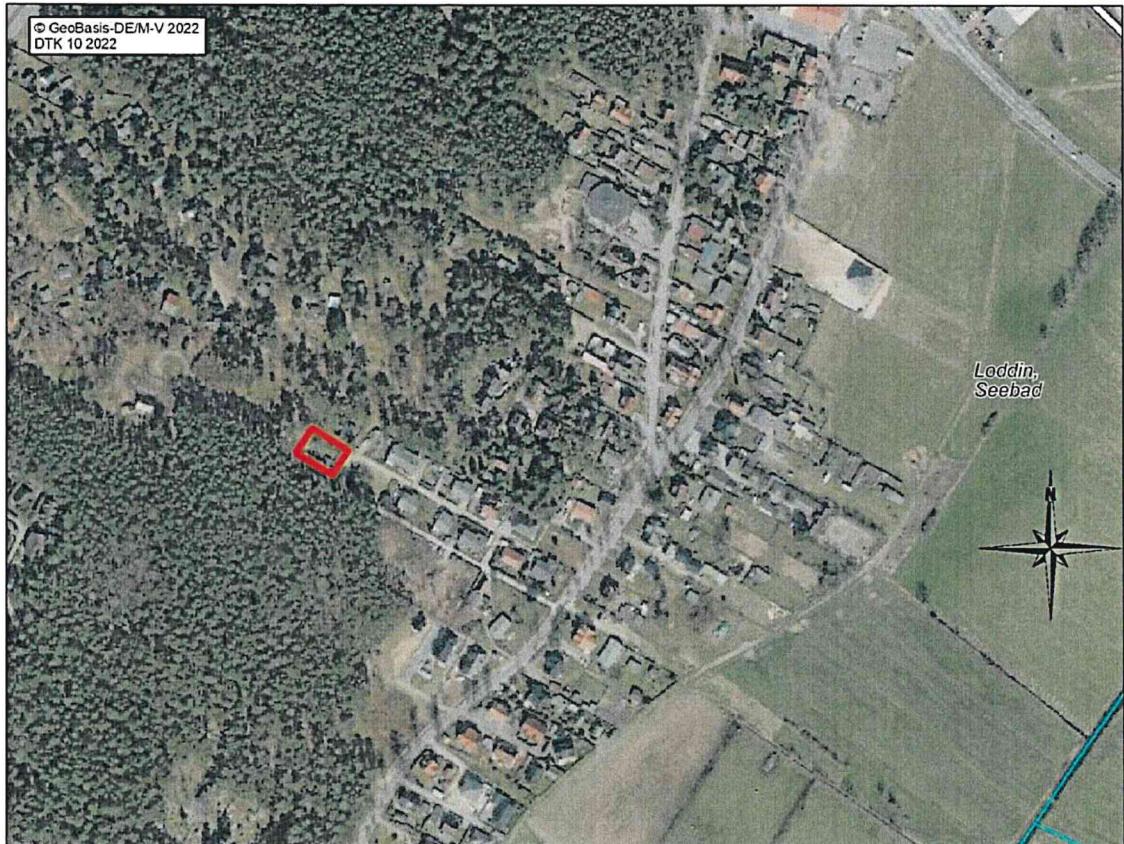


**GEMEINDE SEE BAD LODDIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

**1. Ergänzung
der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde
Seebad Loddin**

für eine Teilfläche aus Flurstück 515/22, Flur 1, Gemarkung Loddin



SATZUNGSFASSUNG VON 06-2023



[Handwritten signature]

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 9
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3 - 4
1.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 1. Planergänzung	4 - 5
1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	5 - 6
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	7 - 8
1.5 Rechtsgrundlagen	8 - 9
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	9 - 15
2.1 Planzeichnung (Teil A)	9 - 10
2.2 Text (Teil B)	10 - 15
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	15 - 20

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung der Satzungsergänzung ist der Antrag des Eigentümers des Flurstückes 515/22, Flur 1, Gemarkung Loddin zur Errichtung eines Ersatzneubaus auf einem bestehenden Ferienhausgrundstück.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines marodes Ferienhaus, welches für eine zeitgemäße Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Grundstückseigentümer hat daher im Jahr 2017 eine Bauvoranfrage gestellt, um abzuklären, ob ein Ersatzneubau bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Der Bauausschuss Loddin hat das Vorhaben in seiner Sitzung am 22.08.2017 grundsätzlich befürwortet.

Die Bauvoranfrage wurde jedoch negativ beschieden, da sich das Grundstück im Außenbereich befindet und forstliche Belange berührt sind.

Gemäß eines Vororttermines mit dem Landkreis Vorpommern Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, am 26.08.2021 wurde eine Einbeziehung des bebauten Grundstückteils in den Innenbereich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Nutzung der Bereiche der Bestandsbebauung für eine Neubebauung, keine Verringerung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald) als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Als geeignetes Planungsinstrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung des Bauantrages wurde eine 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin gewählt.

Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin ist am 20.12.2001 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin ist seit 18.12.2013 in Kraft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin geht das beantragte Grundstück derzeit noch entsprechend der angrenzenden Flächennutzung generalisiert in die Darstellung der Flächen für Wald ein.

Im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wird die ausgewiesene Ergänzungsfläche in der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt.

Ziel und Zweck der Planung ist eine kleinteilige Ergänzung des Bebauungszusammenhangs für ein bereits seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Ferienhausgrundstückes.

Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Süden und Westen durch Waldflächen gegeben. Das Ergänzungsgebiet ist von Osten verkehrs- und medienseitig über die Straße Zum Ausblick erschlossen.

Mit der Satzungsergänzung werden keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten geschaffen, sondern lediglich die bauplanerischen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung einer bestehenden Feriennutzung eröffnet.

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

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 1. Planergänzung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen werden aus den folgenden Gründen durch die vorliegende 1. Planergänzung erfüllt:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich der Satzung flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 1. Ergänzung nicht berührt.
- Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf der Ergänzungsfläche zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Planergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
(Belange des Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Durch die zuständige Naturschutzbehörde wurde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erteilt.

- Zusätzliche Immissionsbelastungen in Umsetzung der Planung auf die umgebende Wohn- und Ferien Nutzung können ausgeschlossen werden, da es sich lediglich um die baurechtliche Sicherung eines kleinteiligen Bestandsstandortes handelt.

Die 1. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzungsergänzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im „Usedomer Amtsblatt“ in Kraft.

1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Ortsteil Loddin westlich der Strandstraße und am westlichen Endpunkt der Straße Zum Ausblick.

Der Geltungsbereich der Satzungsergänzung umfasst lediglich eine Teilfläche von rd. 620 m² aus Flurstück 515/22 in der Flur 1, Gemarkung Loddin, welche sich unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich der Ursprungssatzung anschließt.

Die einbezogene Grundstücksfläche ist im Nordosten und Südosten durch Wohn- und Ferienhausbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Nordwesten und Südwesten durch Waldflächen gegeben.

Die Erschließung des Ergänzungsgebietes ist über die öffentliche Straße Zum Ausblick gesichert.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es sinnvoll gewesen, das nördlich angrenzende Flurstück 515/28 mit in die Satzungsergänzung einzubeziehen. Hierzu hat der Grundstückseigentümer des Flurstückes 515/22 vor Einleitung des Planverfahrens einen entsprechend Vorschlag für eine gemeinsame Überplanung unterbreitet. Eine dahingehende Übereinkunft konnte aber nicht getroffen werden.

Bestandssituation

Im Ergänzungsgebiet befindet sich, parallel zur Straße Zum Ausblick ausgerichtet, ein Bungalow mit Terrasse und gepflasterter Zuwegung. Der Anteil der versiegelten Bodenflächen ist hier sehr hoch.

Die in Richtung der Straße vorgelagerten Freiflächen sind mit Stauden und Sträuchern bepflanzt. An der südwestlichen Grundstücksgrenze und nordöstlich des Bungalows befinden sich Gehölzbestände aus zumeist nichtheimischen Gehölzarten. Die Beete sind teilweise mit invasiven Pflanzen, wie der Goldrute, durchmischt. Rückwärtig des Bungalows schließt eine größere Rasenfläche an, auf der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein Wohnwagen abgestellt war. Randseitig ist die Rasenfläche mit Strauchpflanzungen umgrenzt.

Der westliche Bereich des Grundstücks ist weitestgehend naturbelassen. Hier befinden sich Kieferngehölze und einzelne Eichen. Der Bereich ist mit Palisaden, die mit Strauch- und Staudenpflanzungen begrünt sind, von der Ferienhausnutzung deutlich abgegrenzt.

Das Kataster des Landes weist für das Planänderungsgebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Im Rahmen der Kartierung wurde kein gesetzlich geschützter Biotopbestand vorgefunden.

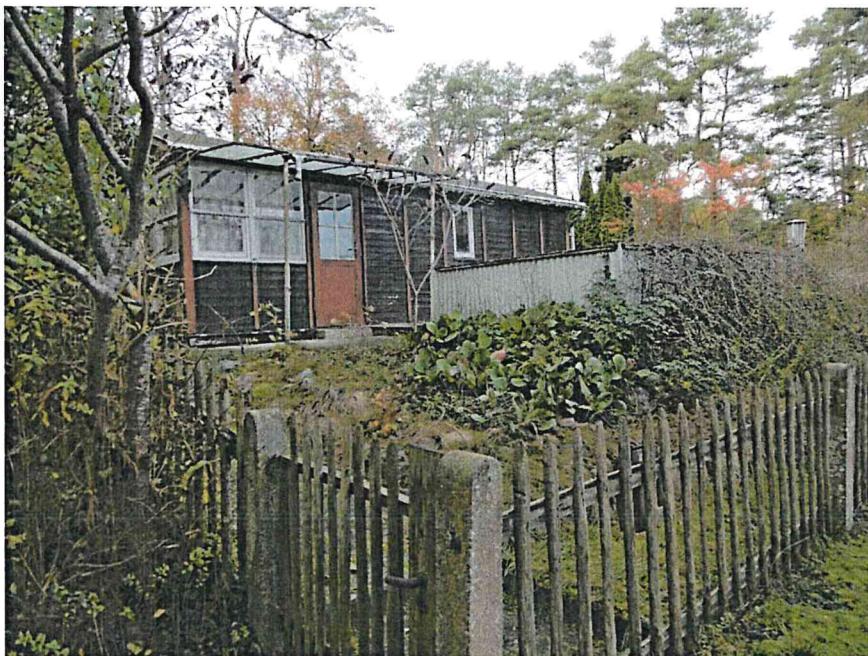


Abb. 1: Bungalow mit Terrasse, Zuwegung und bepflanzten Beeten aus Richtung der Straße Zum Ausblick.



Abb. 2: Rückwärtig des Bungalows ist das Grundstück mit Rasenflächen und umgebenden Beeten mit Strauchpflanzungen begrünt. In Richtung des naturbelassenen Teils des Grundstücks wurden Palisaden Bepflanzungen gesetzt.

1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Loddin befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismus-schwerpunkttraum.

Die Satzungsergänzung dient der bauplanerischen Sicherung eines seit Jahrzehnten genutzten Ferienhausstandortes.

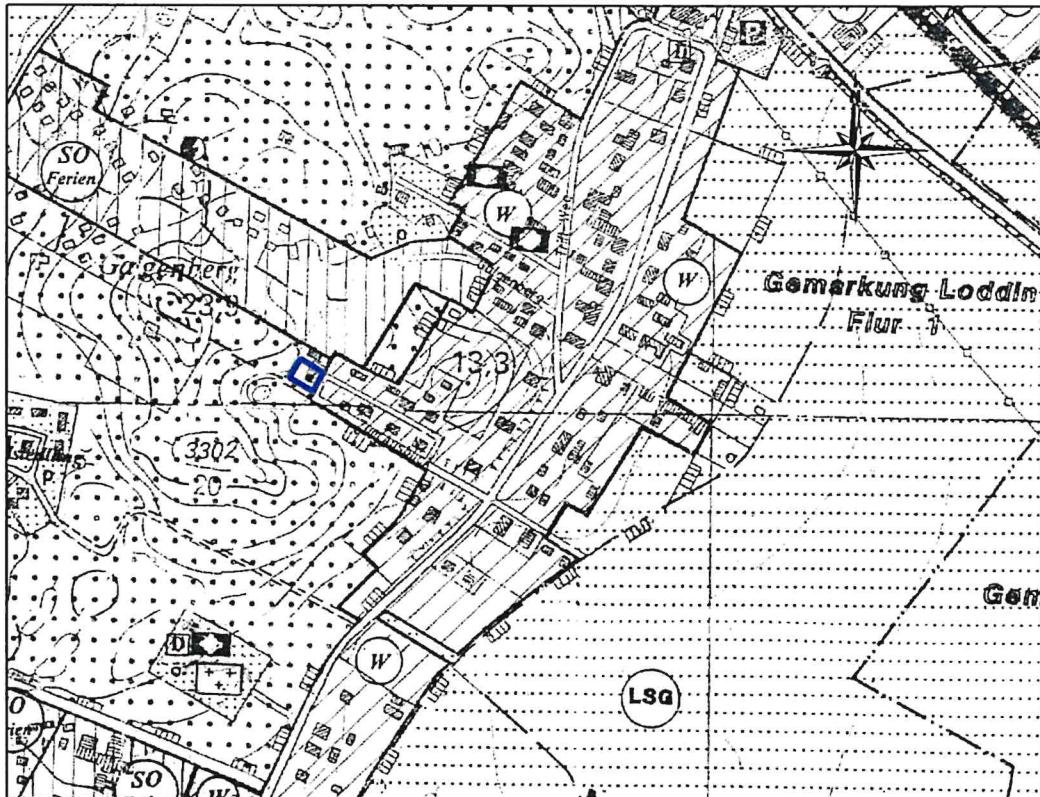
Die Zielsetzung der Planergänzung befindet sich somit in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde im Rahmen einer Planungsanzeige und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme eingereicht.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 24.05.2023 festgestellt, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin mit Kennzeichnung (blaue Umrandung) des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB dargestellt.

Die im Zusammenhang mit der Satzungsergänzung stehende städtebauliche Zielsetzung befindet sich somit noch nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist daher gemäß den im Zusammenhang mit der Satzungsergänzung stehenden städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Für die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Änderungsverfahren erforderlich. Im Rahmen des nächsten Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sind die im Zusammenhang mit der Satzungsergänzung stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **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 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)

- 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 (GVOBI. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBI. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 GVOBI. M-V, S. 453)

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

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 basiert auf einem aktuellen Katasterauszug.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen öffentlich bestellten Vermesser.

nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin, begrenzt auf das Umfeld der 1. Ergänzung, wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1 : 1.500 nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung wurde informell gekennzeichnet.

- **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Ergänzungsgebietes wurde mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus Flurstück 515/22 in einer Tiefe von 30 m von der Grundstücksgrenze zur Straße Zum Ausblick.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loddin der Gemeinde Seebad Loddin, angrenzend an das Ergänzungsgebiet, ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- **Ergänzungsfläche** (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Ergänzung wird als Ergänzungsfläche mit einer Schraffur gekennzeichnet.

- **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzung von Baugrenzen ist erforderlich, um die Einhaltung der forstlichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Das Ergänzungsgebiet wird im Südwesten durch Waldflächen (Bez. N 3302) und im Nordwesten durch Gehölzflächen mit Waldcharakter begrenzt.

Das Ergänzungsgebiet liegt nicht in einer Waldfläche. Es befindet sich jedoch vollständig im 30 m - Waldabstand.

Gemäß § 20 Abs. 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.“

Die zuständige Forstbehörde wurde daher im Vorfeld beteiligt, um die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Überplanung zu klären.

Die Forstbehörde hat mitgeteilt, dass eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes nur in Aussicht gestellt werden kann, wenn bei An- oder Ersatzneubau der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird.

Um dies zu gewährleisten, wird in der Planzeichnung (Teil A) eine Baugrenze festgesetzt, die die vorhandenen Gebäudekanten zu den angrenzenden Waldflächen im Nordwesten und Südwesten aufnimmt.

Die Vermaßung der Baugrenzen erfolgte mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen.

Damit sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation die Voraussetzungen für die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 20 LWaldG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Punkt 1 WAbstVO M-V gegeben.

Das Forstamt Neu Pudagla hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 15.05.2023 die Planung befürwortet und die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 3(2) Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) in Aussicht gestellt.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 3(2) Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) ist durch den Grundstücks-eigentümer im Rahmen der Bauantragstellung zu beantragen.

2.2 Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 1. Satzungsergänzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, die auf die Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt und sich gleichzeitig an den Regelungen der Ursprungssatzung orientiert, um die Einfügung des Ergänzungsgebietes in das Ortsgefüge zu gewährleisten.

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das **Maß der baulichen Nutzung** auf der Ergänzungsfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 20 BauNVO durch die Festsetzung bestimmt, dass die Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen.

Dies schließt das Hauptgebäude und Nebenanlagen wie Schuppen ein. Beim Ausbau eines Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt. Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Bebauung im Ortsteil Loddin im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit Bestimmung einer maximal zulässigen Dachneigung von 30° gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.1 wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsfläche für die individuelle Feriennutzung festgesetzt. Dies dient der Einfügung der Ergänzungsbebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der vorhabenkonkreten Festsetzung einer Baugrenze unter Berücksichtigung der forstlichen Auflagen werden darüberhinausgehende Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und zur Bauweise nicht erforderlich.

Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden erforderlich, um dem Gebot des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entsprechen.

Die Festsetzungen sehen in der Ergänzungsfläche die Pflanzung von 2 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vor. Es handelt sich hierbei um **Ausgleichspflanzungen**, die die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.

Die Herleitung des sich mit dem Eingriff ergebenden Kompensationsbedarfs stellt sich wie folgt dar:

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich sowie die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind bereits von einem hohen Versiegelungsgrad und bezüglich des Vegetationsbestandes von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Um den mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Eingriff in den Biotoptbestand sowie die zusätzlichen Flächenversiegelungen zu ermitteln, wurde eine Gegenüberstellung der bestehenden Versiegelungen zur Neuplanung vorgenommen.

Entsprechend der Baugrenzausweisung (6,90 m x 11,00 m) und der zulässigen Überschreitung von 50% ergibt sich eine zulässige Versiegelung von **113,85 m²**.

Die bestehenden Versiegelungen durch Gebäude, Terrassen und Zuwegungen belaufen sich auf **80,00 m²**.

Daraus ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen zusätzliche Bodenversiegelungen und Biotopverluste in einer Größe von rd. **34,00 m²**.

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Eingriff ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu kompensieren. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist von Beeten und Rabatten mit Bepflanzungen vorwiegend nicht heimischen Arteninventars gekennzeichnet. Folglich ist eine Zuordnung zum Biotoptyp **Beet/ Rabatte (PEB)** gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ begründbar. Gemäß den HzE erfolgt eine Bewertung mit der Wertstufe 0, woraus sich ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** ergibt.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Ergänzungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und der Beachtung von Störwirkungen durch die umgebenden Bebauungen und Straße wird ein **Lagefaktor von 1,00** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (34 m² zulässige Bebauungen und Anlagen, zusätzliche Versiegelungen), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Es ergibt sich daraus ein Eingriff in Höhe von **34 EFÄ**.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauungen verursachten **Bodenversiegelungen** zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. Teilversiegelungen werden mit einem Zuschlag mit 0,2, Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berechnet.

Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von rd. **17 EFÄ**.

Die mit der Bebauung in der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe erfordern insgesamt eine Kompensation in Höhe von rd. **51 EFÄ**.

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind **Kompensationsmaßnahmen** umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zur Kompensation des Eingriffs auf der Ergänzungsfläche ist die Pflanzung von zwei Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm umzusetzen.

Die **Baumpflanzungen** im Siedlungsbereich werden gemäß Pkt. 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit dem Kompensationswert 1 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt. Als Leistungsfaktor wird unter Berücksichtigung der bereits in den Kompensationswert eingegangenen Beeinträchtigungen infolge von Störwirkungen durch die siedlungsnahe Lage ein Wert von 1,00 berechnet.

Die Baumpflanzungen erbringen ein Kompensationsflächenäquivalent von **50 KFÄ**, so dass mit den Maßnahmen der Ausgleich der mit der geplanten Bebauung in der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen werden kann.

Die **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme** ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Es ist der **dauerhafte Erhalt der Ausgleichspflanzungen** und bei Abgang der Pflanzung der Ersatz zu sichern.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 24.05.2023 der vorgelegten Planung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft zugestimmt.

Mit Bescheid vom 13.06.2023 wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ erteilt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in verbindlichen Bauleitplänen als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist geprägt durch Wohn- und Ferienhausbebauung, die überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss besteht.

In der Dachgestaltung sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit Hartbedachung in Anthrazit und Rot vorherrschend.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität folgende Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen:

- Zur Sicherung des Einfügungsgebotes des Plangebietes in die örtliche Bebauungsstruktur wurde als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Kontext wird für die Dachgestaltung festgelegt, dass nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30 ° zulässig ist. Für die Dacheindeckung werden nur Dachziegel, Betondachsteine, Metalleindeckung mit PREFA Stehfalz, Pappe und Technik für erneuerbare Energien zugelassen.
- Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen sollen den naturnahen Charakter des Gebietes betonen. Daher werden nur blickdurchlässige Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt.
- Die Festsetzung einer abgeschirmten Anordnung des Platzes für bewegliche Abfallbehälter auf dem Grundstück soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindern.
- Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zu widerhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen

(§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, wurden bauzeitliche Regelungen zum Abbruch der Gebäude und zur Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres) festgelegt. Ein Abbruch innerhalb der Vogelbrutzeit kann nach Freigabe durch einen Artenschutzbeauftragten auf der Grundlage einer Besatzkontrolle und dem Nachweis, dass kein Brutgeschehen vorliegt, erfolgen.

Hinweise

Belange des Denkmalschutzes

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalflege nicht berührt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben auch die Belange der Bodendenkmalflege nicht betroffen. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise unter Punkt 1 in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ liegt mit Bescheid vom 13.06.2023 vor.

Durch den Grundstückseigentümer sind die darin enthaltenden Auflagen zu beachten.

Die Hinweise sind unter Punkt 2 dargestellt, da die Herstellung des Einvernehmens mit den zuständigen Naturschutzbehörden und die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet eine unabdingbare Voraussetzung für den Abschluss des Ergänzungsverfahrens darstellte.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Der Hinweis gemäß Punkt 3 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.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**
(Auszug aus der Stellungnahme vom 15.05.2023)

„¹ Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.05.2023)

„Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.“

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 22.05.2023)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurde gleichlautend mitgeteilt, dass im Kampfmittelkataster des Landes M-V keine Informationen zu einer Munitionsgefährdung vorliegen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.05.2023)

Durch das Vorhaben werden keine Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser, Boden und Abfallrecht, die durch das StALU Vorpommern zu vertreten sind, berührt.

„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.“

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes besteht für das Ergänzungsgebiet keine Hochwassergefährdung. Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden hierzu keine anderslautenden Hinweise vorgebracht.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 24.05.2023)

- **Sachgebiet Bauordnung**

„Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere die § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.“

- **Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die aktuelle Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten (Abriss, Umbau, Neubau) anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.“

- **Untere Bodenschutzbehörde**

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.“

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdeute Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.“

Die Hinweise sind durch den Grundstückseigentümer zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen umfassend gewürdig. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wider.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

„Hinweise“

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

Auflagen

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schlosser, Tel. 03834 / 8760 3264).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Mit der Bauantragstellung ist der unteren Wasserbehörde die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser / Abwasser vorzulegen.

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Eine fachgerechte Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß §§ 8,9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des LK VG zu beantragen.

Wassergefährdende Stoffe

Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.“

Die Vorgaben der unteren Wasserbehörde sind durch den Grundstückseigentümer bei der Objektplanung zu beachten.

Die Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom liegt mit Stellungnahme vom 27.04.2023 vor.

- Sachbereich Breitband

„Die Prüfung hat ergeben, dass das Grundstück mit Glasfaser erschlossen ist. Es handelt sich um das Projektgebiet VG23_22 Cluster14_001.“

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren Sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen, die e.discom Telekommunikation GmbH.“

Die Hinweise des Sachbereiches Breitband sind durch den Grundstücks-eigentümer bei der Objektplanung zu beachten.

Erschließung

Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um einen bereits seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Standort an der medien- und verkehrsseitig erschlossenen Bebauung entlang der Straße Zum Ausblick.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die medienseitige Erschließung, soweit noch nicht vorhanden bzw. erneuerungsbedürftig, durch entsprechende Hausanschlüsse hergestellt werden kann.

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Folgende Informationen liegen vor:

Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom** hat mit Stellungnahme vom 27.04.2023 dem Vorhaben zugestimmt.

Das Grundstück verfügt bereits über einen betriebsbereiten Trink- und Abwassergrundstücksanschluss.

Entsprechend Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** vom 27.04.2023 befindet sich im Plangebiet kein Anlagenbestand des Versorgers.

Im Plangebiet befinden sich keine von der **50Hertz Transmission GmbH** (Stellungnahme vom 27.04.2023) betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungs-freileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichten-verbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

Die **E.DIS Netz GmbH** hat mit Stellungnahme vom 27.04.2023 informiert, dass sich im Anfragebereich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel) in Planung/im Bau befinden.

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan befinden sich in der Straße Zum Ausblick und im Plangebiet Anlagen des Versorgungsträgers. Der Leitungsbestand liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Baubeginn in den Anlagenbestand einweisen zu lassen.

Die **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH** hat mit Stellungnahme vom 26.04.2023 einen Bestandsplan übergeben. Aus diesem ist ersichtlich, dass sich im Plangebiet kein Anlagenbestand der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befindet. Eine Niederdruckleitung verläuft in der Straße Zum Ausblick.

Gemäß Stellungnahme der **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH** vom 05.05.2023 sind im Plangebiet keine Leitungsbestände der durch die GDMcom vertretenen Leitungsträger vorhanden.

Die folgende Auflage ist zu beachten:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

Die Sicherstellung der erforderlichen **Löschwasserversorgung** kann nachgewiesen werden. Gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Loddin vom 15.05.2023 ist die Löschwasserversorgung durch den Hydranten in der Straße Zum Ausblick und den Bohrbrunnen in der Strandstr. 40 gegeben.

Der **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom** betreibt gemäß Stellungnahme vom 15.04.2023 im Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen.

Seebad Loddin im Juni 2023

Der Bürgermeister

