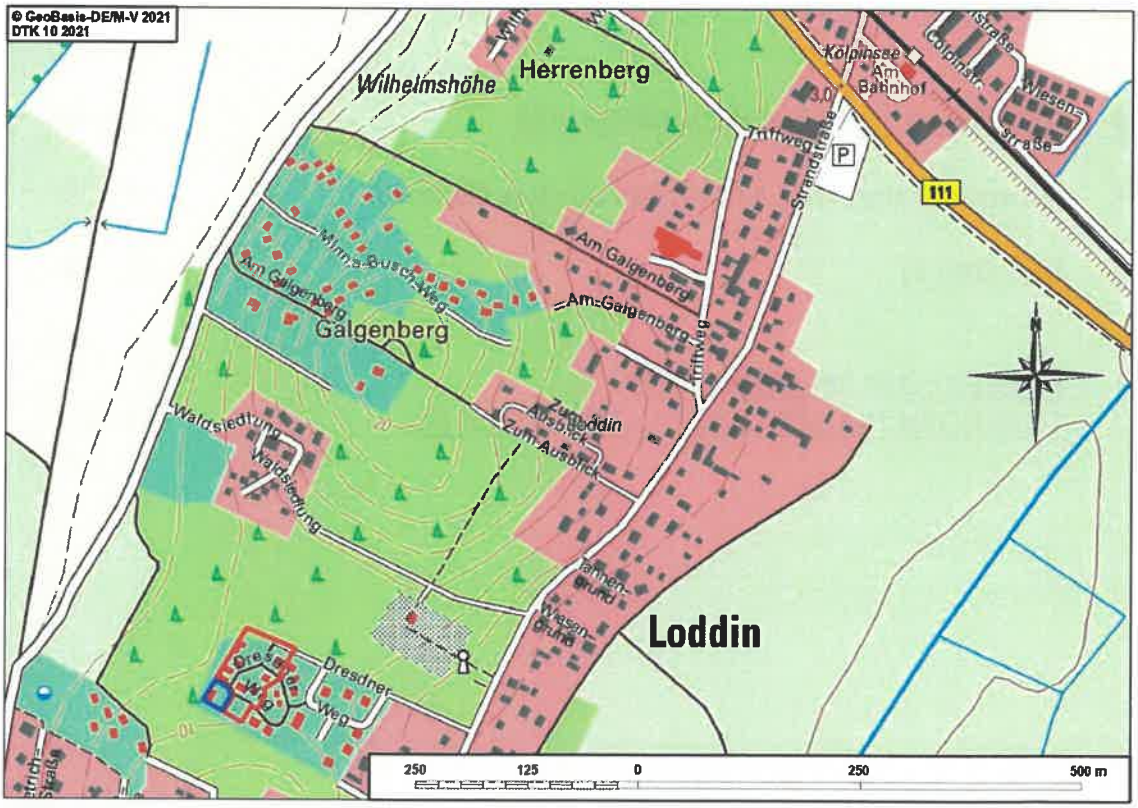
GEMEINDE SEEBAD LODDIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zur

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



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

SATZUNGSFASSUNG VON 09-2021

GEMEINDE SEEBAD LODDIN • LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD •

INHALTSVERZEICHNIS

		Seiten
1.0	**EINLEITUNG**	**3 - 8**
1.1	Anlass, Ziel und Auswirkungen der 1. Ergänzung der Bebauungsplansatzung	3
1.2	Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	3 - 5
1.3	Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	5 - 6
1.4	Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 7
1.5	Rechtsgrundlagen	7 - 8
2.0	**STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**	**8 - 15**
2.1	Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone	8 - 10
2.2	Text (Teil B)	10 - 16
3.0	**HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**	**16- 21**

1.0 EINLEITUNG

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

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

Das Flurstück 539/16 liegt derzeit noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10b und ist daher dem Außenbereich zugeordnet.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ferienhausersatzbebauung ist daher eine 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b aufzustellen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Ergänzungsgebiet bereits als Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen.

Ziel der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b ist eine kleinteilige Ergänzung des Bebauungszusammenhanges eines vorhandenen Ferienhausgebietes.
Das einzubeziehende Grundstück ist im Norden und Osten durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Süden und Westen durch Waldflächen gegeben.
Das Ergänzungsgebiet ist verkehrs- und medienseitig über den Dresdner Weg erschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 10b ist seit dem 19.07.2006 rechtskräftig.
Nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10b wurde die Erschließung und Bebauung des Plangebietes durchgeführt.
Die Gesamtkapazität des Bebauungsplangebietes Nr. 10b beträgt 13 Ferienwohneinheiten.
Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b wird ein Ferienhaus mit maximal 2 Ferienwohnungen zugelassen, so dass sich die Gesamtkapazitäten auf maximal 15 Ferienwohneinheiten erhöhen.

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

1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

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

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

Entsprechend § 13 (3) BauGB wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) war nicht anzuwenden.
Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planergänzung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.
Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.
Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V werden in den planerischen Festsetzungen beachtet.
Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b bedarf keiner Genehmigung, da diese die Grundzüge der Ursprungssatzung nicht berührt, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin entwickelt wird und die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.
Die Bekanntmachung der Planergänzung kann nach Satzungsbeschluss über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b vorgenommen werden.

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

1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 10b befindet sich im Ortsteil Loddin westlich der Strandstraße.
Die verkehrsseitige Erschließung ist über den Dresdner Weg gesichert.

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

Im westlichen Teil des Grundstückes befindet sich das Fundament eines 2020 abgetragenen Ferienhauses.
Im südlichen und östlichen Randbereich des Grundstückes ist Kiefernbestand vorhanden, der in einem größeren Abstand zu der geplanten Bebauung steht und damit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

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

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

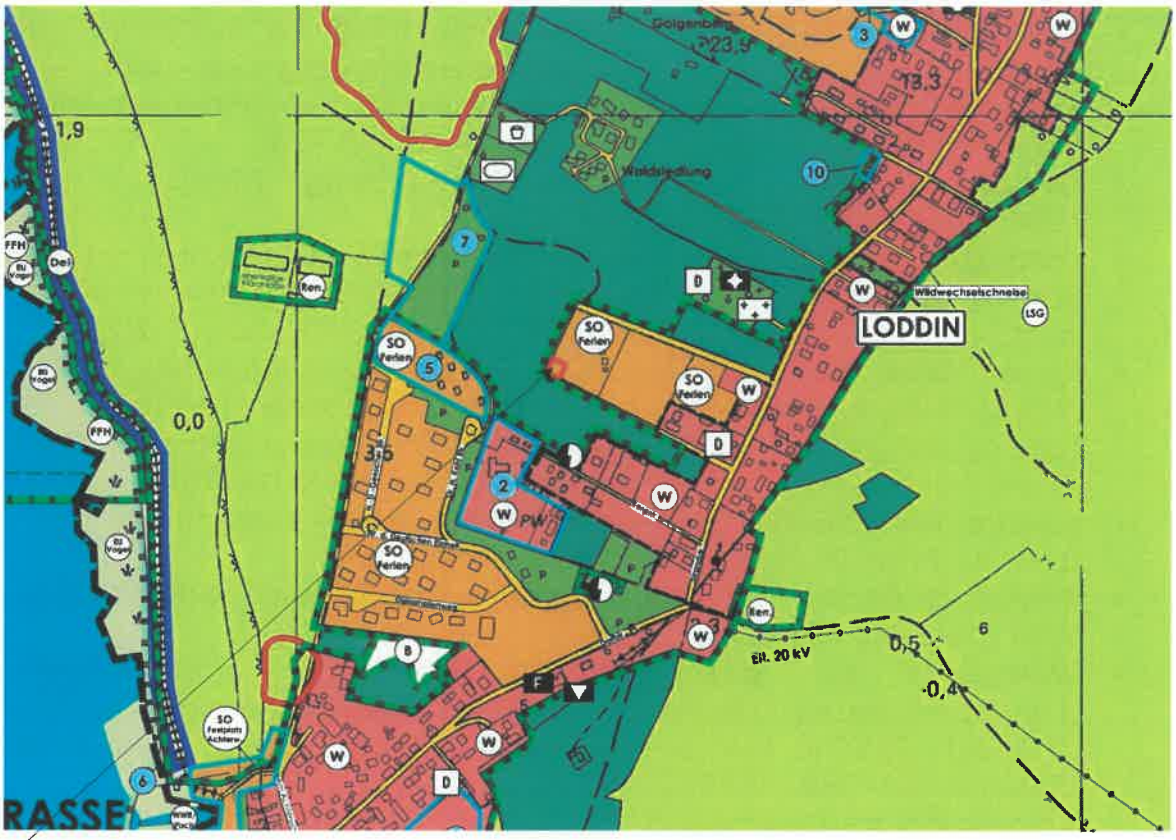
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen
Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10b werden durch die 1. Ergänzung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.
Die Zielsetzungen der Planergänzung befinden sich somit in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. (§ 1 (4) BauGB)
Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 02.08.2021 bestätigt.

Flächennutzungsplan
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Loddin ist der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b als Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen.

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

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



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

1.5 Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) **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 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

- 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 Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07. 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808)

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

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone

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

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

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

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

- Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO

Das Ergänzungsgebiet wird im Süden und Westen durch Waldflächen begrenzt und befindet sich vollständig im 30 m - Waldabstand.
Gemäß § 20 (1) Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (LWaldG) *„ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen."*

Da das Grundstück bereits in der Vergangenheit als Ferienhausgrundstück genutzt wurde, hat die zuständige Forstbehörde eine Ausnahme zu § 20 LWaldG i.V.m. §3 (2) Punkt 2 WAbstVO M-V erteilt.
Der Walumwandlung der Plangebietsfläche wurde zugestimmt.
(siehe Punkt 3.0 Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 20.07.2021)

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

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

Im Rahmen der Erstellung des aktuellen Lage- und Höhenplanes wurde auch der erhaltenswerte Gehölzbestand aufgenommen und entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.
Es handelt sich um Kiefern an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze.
Der Baumbestand liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und wird somit durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	Größe der Grundfläche des Ferienhauses als Höchstmaß **GR 80 m²** ein Vollgeschoss **I** gemäß § 16 i.V.m. 20 BauNVO

	Traufhöhe (TH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß **TH 3,75 über OK FB** gemäß § 16 i.V.m. 20 BauNVO (gemäß Bebauungsplan Nr. 10b erfolgte diese Festsetzung im Text (Teil B) unter Punkt 3.2)
Bauweise	offene Bauweise **o** gemäß § 22 (2) BauNVO Weitere Untersetzungen sind nicht notwendig, da ein ausreichendes Regelungsmaß durch die Regelung von maximal 2 Ferienwohnungen im Ferienhaus gemäß Text (Teil B) I. 3 getroffen wurde.
Dachform/Dachneigung Ferienhaus	Satteldach (SD) 45°-55°

2.2 Text (Teil B)

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

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
(1)
Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet ist ein Ferienhaus zulässig, das aufgrund seiner Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(3)
Im Ferienhausgebiet sind die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

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

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

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

Im Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

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

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

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

(1)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.
(2)
Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) wie folgt zu erbringen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Um den naturnahen Charakter des Ergänzungsgebietes nicht zu entfremden und einen natürlichen Bezug zu dem reizvollen, von Kiefernwald geprägten Naturraum herzustellen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.
Die untere Naturschutzbehörde hat in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde der Planergänzung zugestimmt
Die Festsetzungen im Text (Teil B) wurden bestätigt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

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

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

Dachgestaltung

(1)

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu Dachform und Dachneigung gilt nur für das Ferienhaus.
Für untergeordnete bauliche Anlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

(2)

Für die Dacheindeckung des Ferienhauses sind ausschließlich zulässig:
- *Tonpfannen und Betondachsteine,*
- *Schindeln,*
- *Glaskonstruktionen und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

(3)

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Erläuterung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen gemäß II.1. zur Dachgestaltung wurden aus der Ursprungsatzung übernommen. Zusätzlich werden Schindeln zugelassen, da diese im Bebauungsplangebiet Nr. 10 b bereits zur Anwendung gekommen sind.
Auf Vorgaben zur Farbe der Dacheindeckung wurde verzichtet, da die Ferienhäuser im Geltungsbereich der Ursprungsatzung bereits farblich unterschiedlich, vornehmlich in Rot und Anthrazit, ausgeführt wurde.
Die Festsetzung gemäß II.2. stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

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

HINWEISE

1. Definition der Traufhöhe

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

2. Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

3. Grünordnung

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

4. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und die 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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

Nachrichtliche Übernahme

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

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

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

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

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V
Munitionsbergungsdienst
(Stellungnahme vom 16.06.2021)
„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.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen."

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden keine Hinweise vorgebracht.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
(Stellungnahme vom 05.07.2021)
Durch die **Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sowie Abfallrecht** zu vertretende Belange werden durch die Planung nicht berührt.
Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.

Landesforst M-V
- Anstalt öffentlichen Rechts -
Forstamt Neu Pudagla
(Stellungnahme vom 20.07.2021)
„Im Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU Dresden in der Gemeinde Loddin" ist eine Waldfläche überplant.
Ursprünglich war der Bereich der 1. Ergänzung Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10b. Eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde damals in Aussicht gestellt. Doch der damalige Grundstücksnutzer hatte kein Interesse an einer baulichen Entwicklung und ließ die Fläche aus dem Geltungsbereich entfernen.
Inzwischen hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Um eine bauliche Entwicklung zuzulassen, muss das Grundstück wieder in den Bebauungsplan integriert werden. Dabei werden forstrechtliche Belange nach Landeswaldgesetz (LWaldG) berührt.
1. §15 LWaldG
Nach §15(1) LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung).
Da der Ergänzungsbereich von zwei Seiten an die vorhandene Bebauung grenzt, die Waldfläche bebaut und umfriedet ist und dadurch die Waldfunktionen nur eingeschränkt zur Wirkung kommen und eine Wiedereingliederung der Fläche in den Bebauungsplan das Baugebiet abrundet und damit die Umsetzung Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer erleichtert, wird nach Abwägung aller Umstände die Waldumwandlung für die Ergänzungsfläche nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.
Gemäß § 15(5) LWaldG ist der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet, beispielsweise durch eine Ersatzaufforstung oder durch andere Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.
Bei der überplanten Waldfläche handelt es sich um einen Waldbestand der Standortklasse 3, um Wald mit Klimaschutzfunktion und Lärmschutzfunktion gemäß Waldfunktionenkartierung M-V sowie um eine Waldfläche im Gemeindegebiet eines staatlich anerkannten Kur- und Erholungsortes. Die überplante Waldfläche ist 583m² groß (628m² Grundstücksfläche / 45m² Bungalow). Der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme wird anhand einer Waldbilanz bestimmt. Diese wird nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensationen in M-V" (Berechnungsmodell) ermittelt. Lt. dem Berechnungsmodell ergibt sich für die Waldumwandlung ein ***Kompensationsbedarf von 1.866 Waldpunkten (WP).***
Vor Realisierung des Bebauungsplanes ist nochmals ein formeller Antrag auf Erteilung des Waldumwandlungsbescheides an das Forstamt zu stellen. Bestandteil des Antrages muss ein Nachweis über die Reservierung von 1.866 WP von einem anerkannten Waldpunktekonto sein.

2. §20 LWaldG

Entsprechend §20(1) LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen hierzu werden durch die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) geregelt. So dürfen nach §3(1) WAbstVO M-V Bauvorhaben nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Ausnahmen dazu können nach §3(2) WAbstVO M-V jedoch bei Vorhaben nach § 34 BauGB, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird, zugelassen werden.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Ergänzungsgebietes zum Bebauungsplan Nr. 10b und ist somit nach §34 BauGB zu betrachten. Sie schließt sich von zwei Seiten an die bestehende Bebauung an. Der durch diese vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand wird nicht unterschritten. Damit sind die Vorgaben für eine mögliche Ausnahmegenehmigung erfüllt.

Nach Abwägung aller Umstände wird eine Ausnahmegenehmigung nach §3(2) Punkt 1. WAbstVO M-V befürwortet.

*Der vorliegende **Entwurf** der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU Dresden in der Gemeinde Loddin" wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla **befürwortet.** Rechte Dritter werden hiervon nicht berührt."*

1.
Die zuständige Forstbehörde hat der Umwandlung der überplanten Waldfläche zugestimmt. Der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme wurde mit einem Kompensationsbedarf von 1.866 Waldpunkten (WP) vorgegeben.
Nach Rechtskraft der Satzung ist durch den Grundstückseigentümer der formelle Antrag auf Erteilung des Waldumwandlungsbescheides an das Forstamt Neu Pudagla zu stellen. Dem Antrag ist der Nachweis über die Reservierung von 1.866 WP von einem anerkannten Waldpunktekonto beizufügen.
Die Gemeinde hält sich von allen im Zusammenhang mit der Waldumwandlung stehenden Kosten frei.
2.
Die zuständige Forstbehörde hat nach Abwägung aller Umstände eine Ausnahmegenehmigung nach § 3 (2) Punkt 1. WAbstVO M-V (Waldabstandsregelung zu den umgebenden Waldflächen) befürwortet.

Landkreis Vorpommern - Greifswald
(Gesamtstellungnahme vom 07.07.2021/23.07.2021/23.08.2021)

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 neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung-AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.
Bei den Bauarbeiten 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.

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen."

Sachgebiet Verkehrsstelle
„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:
- *bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen."*

<u>Sonstige Träger öffentlicher Belange</u>

Deutsche Telekom Technik GmbH
(Auszug Stellungnahme vom 25.06.2021)
„Gegen die geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden.
Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.
Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.
Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!"

Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH
(Stellungnahme vom 16.06.2021)
„Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.
Gegen die 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden" hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.
Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.
Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich."

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom"
(Stellungnahme vom 25.06.2021)
„Gemäß Anschlussatzungen des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- hat jeder Anschlussberechtigte das Recht, sein Grundstück an die leitungsgebundene Trink- bzw. Abwasseranlage anzuschließen, wenn das Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der betriebsfertige öffentliche Trink- und Abwasserleitungen vorhanden sind (Anschlussrecht). Das Gleiche gilt, wenn der Anschlussberichtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat.
Vor dem Grundstück befindet sich eine private Verkehrsfläche. In dieser befinden sich öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung. Vor Zulassung eines separaten Trink- und Abwassergrundstücksanschlusses muss der Anschlussberechtigte des bevorteilten Grundstückes ein Leitungsrecht zu seinen Gunsten auf dem Wegegrundstück Flur 1, Flurstück 539/11 nachweisen.
Liegen die zuvor genannten Unterlagen vor, können die Grundstücksanschlüsse beantragt werden. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse erfolgt dann durch den Zweckverband."

Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen der Beantragung des Trink- und Abwassergrundstücksanschlusses das Leitungsrecht zu seinen Gunsten auf dem privaten Wegegrundstück Flur 1, Flurstück 539/11 nachzuweisen.

Der Grundstückseigentümer hat sich vor Baubeginn durch die o. a. Versorger in die genaue Lage der Leitungsbestände einweisen zu lassen.

Freiwillige Feuerwehr Loddin
(Stellungnahme vom 06.09.2021)
„Aus Sicht der FFW Loddin stellt die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b kein Problem dar."

Seebad Loddin im September 2021

Der Bürgermeister

GEMEINDE SEEBAD LODDIN • LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD •