

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung Seebad Loddin
Nr. GVLo 0569/23 vom 26.09.2023
zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden,
sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
zum geänderten Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin
in der Fassung von 01-2019**

1.

Die zum geänderten Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin in der Fassung von 01-2019 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung Seebad Loddin am 26.09.2023 mit folgendem Ergebnis geprüft:

berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

I. Landesplanungsbehörde

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
Am Gorzberg
Haus 8
17489 Greifswald**

19.03.2019

Zitat:

„Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beabsichtigt die Gemeinde Loddin die Förderung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Anlass für die Planänderung ist u. a. die Anpassung für die von der Gemeinde in Aufstellung befindlichen Planungen zur Vervollkommen der touristischen Infrastruktur. Zudem wurden gemäß Gebietsänderung vormals zur Gemeinde Ückeritz gehörende Grundstücke der Gemeinde Loddin zugeordnet und sollen durch die FNP-Änderung Berücksichtigung finden.

Loddin ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) eine Gemeinde des Nahbereichs des Grundzentrums Heringsdorf und ist zudem als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Teile des Gemeindegebietes befinden sich laut der Karte des RREP VP in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, für Naturschutz und Landschaftspflege, für Kompensation und Entwicklung, für Fischerei sowie für Küstenschutz. Zudem stellt die Karte des RREP VP auf dem Gemeindegebiet Abschnitte des regional bedeutsamen Radroutennetzes und des überregionalen Straßennetzes dar. Die Belange

- der Tourismusräume (3.1.3 (4) RREP VP),
- der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP),
- des Umwelt- und Naturschutzes (5.1 (3), (4) RREP VP),
- der Entwicklung von Natur und Landschaft (5.1.4 (6) RREP VP),
- der Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei (5.4 RREP VP),
- des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes (5.3 (2) RREP VP),
- des Fahrradverkehrs (6.4.3 (1) RREP VP) sowie
- des motorisierten Individualverkehrs (6.4.2 (1) RREP VP) sind zu berücksichtigen.

Die Darstellungen der ergänzenden Wohnbauflächen Nr. 2 bis 4 (insg. 7 Wohneinheiten) sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Dabei handelt es sich ausschließlich um bereits in Nutzung befindliche Grundstücke, an denen Standortreserven erschlossen werden sollen. Die Kapazitätsbilanz zeigt, dass die Gemeinde über 21 Wohneinheiten als Reserven verfügt. Als vornehmliche Gründe für die noch ausstehende Bebauung auf den verbleibenden Grundstücken hat die Gemeinde insbesondere Klärungsbedarf hinsichtlich der Waldabstandsproblematik ausgemacht.

Die Planänderungen Nr. 5 bis 10 werden aus raumordnerischer Sicht bestätigt. Die Planänderungen Nr. 5, 6 und 9 entsprechen dem Ziel 3.3 (3) RREP VP zu Siedlungsschwerpunkten, wonach touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt werden, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Somit soll die Sicherung des ländlichen Raumes als Wohn- und Wirtschaftsstandort unterstützt werden.

Der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Loddin stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Für eine zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen sind zunächst die gemeindlichen Reserveflächen auszuschöpfen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Die Planänderungen werden aus raumordnerischer Sicht bestätigt. Bei der zukünftigen Entwicklung der Wohnbauflächen sind zunächst die gemeindlichen Reserveflächen auszuschöpfen.

Ein entsprechender Verweis wird in die Begründung unter Punkt „3.0 Übergeordnete Planungen“ aufgenommen.

II. Landesbehörden

Landesforst M-V

- Anstalt öffentlichen Rechts -
Forstamt Neu Pudagla
17459 Seebad Ückeritz

03.07.2019

Zitat:

„Zur vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin gibt es von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla folgende Bedenken und Hinweise:

- **Änderungsbereich 2: Keine Bedenken**, vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen.
- **Änderungsbereich 3: Keine Bedenken**, vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen. Eine mögliche Waldumwandlung kann nur über einen Bebauungsplan erfolgen.
- **Änderungsbereich 4: Keine Bedenken**, vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen.
- **Änderungsbereich 5: Keine Bedenken**, vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen.
- **Änderungsbereich 6: Keine Bedenken**, forstliche Belange werden nicht berührt.
- **Änderungsbereich 7: Keine Bedenken**, vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen.
- **Änderungsbereich 8: grundsätzlich bestehen keine Bedenken.** Vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen. Für die überplanten Waldflächen wurde eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, formell aber noch nicht vollzogen. Das muss nachgeholt werden.
- **Änderungsbereich 9: Keine Bedenken**, vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen.
- **Änderungsbereich 10: grundsätzlich bestehen keine Bedenken**, hier müsste jedoch eine Erweiterung um das südlich angrenzende Flurstück 523/9 erfolgen, welches neu bebaut bzw. das vorhandene Gebäude saniert wurde, vorsorglich möchten wir auf die Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30m hinweisen.
- **Ergänzungsbereich: Keine Bedenken.**

Darüber hinaus gibt es bezüglich des Flächennutzungsplanes außerhalb der Änderungsbereiche folgende Bedenken und Hinweise:

1. Bedenken:

- die „Waldsiedlung“ ist als Grünfläche dargestellt. Inzwischen fand hier massive Wohnbebauung statt
- die Wohnhäuser im „Ausbau“ (468/2; 469/2 und 470/4) sind als Waldflächen dargestellt, ein Rückbau der Wohnsiedlung ist unrealistisch
- die Gemeindestraße von der Edeka-Kaufhalle nach Wilhelmshöhe ist im FNP nicht vorhanden
- das B-Plan-Gebiet Nr. 13 „Ferienhäuser des Freitaler Sportvereins am Galgenberg“ (504/10; 505/16; 505/18; 506/10; 506/11), für das 2004 eine Waldumwandlung durchgeführt wurde, ist im FNP nicht vorhanden
- an der Straße „Zum Ausblick“ ist ein Wendehammer geplant, eine entsprechende Waldfläche wurde heraus gemessen. Dies sollte im FNP berücksichtigt werden. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass vor Umsetzung der Planung eine Waldumwandlung zu beantragen ist.

2. Hinweise:

- Einige Waldflächen, insbesondere am Kölpinsee und im Süden des Gemeindegebietes sind falsch dargestellt.
- Für die als Wohngebiete ausgewiesenen Waldflächen zwischen der Feuerwehr und der Straße zu den Ückeritzer Angelteichen, beidseitig der Bergstraße bis zur Diplomatsiedlung sowie in Stubbenfelde an der Bundesstraße, ist die Waldumwandlung nur über einen Bebauungsplan notwendig.

Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Durch das Forstamt Neu Pudagla wird den Planänderungen und der Planergänzung zugestimmt. Der Vermerk zur Einhaltung des lt. LWaldG geforderten Waldabstand von 30 m wird in der Begründung fortgeschrieben.

Zu 1. Bedenken:

Die Bedenken können ausgeräumt werden.

- Die „Waldsiedlung“ stellt einen Siedlungssplitter dar, der keinen direkten Anschluss an die gewachsene Ortsstruktur hat. Die Bebauung genießt Bestandsschutz, wird aber aus vorgenannten städtebaulichen Gründen nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Die Wohnhäuser im „Ausbau“ (468/2; 469/2 und 470/4) haben keinen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Gebäude sind im Bestand dargestellt. Die Flächen werden als Grünflächen dargestellt.
- Die Gemeindestraße von der Edeka-Kaufhalle nach Wilhelmshöhe wird in der Planzeichnung dargestellt.
- Der Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 13 „Ferienhäuser des Freitaler Sportvereins am Galgenberg“ wird in die Darstellungen als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet aufgenommen.

- Der Wendehammer an der Straße „Zum Ausblick“ wird in die zeichnerische Darstellung übernommen. Ein Verweis auf die vor Umsetzung der Planung notwendige Waldumwandlung wird in der Begründung unter Punkt „11. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

Zu 2. Hinweise:

- Die Darstellung der Waldflächen wird entsprechend dem aktuellen Waldkataster richtiggestellt.
- Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung unter Punkt „11. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass für die genannten Grundstücke (zwischen der Feuerwehr und der Straße zu den Ückeritzer Angelteichen, beidseitig der Bergstraße bis zur Diplomatensiedlung sowie in Stubbenfelde an der Bundesstraße) die Waldumwandlung nur im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich ist.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Badenstr. 18

17439 Stralsund

11.03.2019/15.09.2020

Zitat Stellungnahme vom 11.03.2019:

*Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:*

Naturschutz:

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 i.V.m. § 5 Nr. 1 NatSchAG M-V¹ sind die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als Fachbehörden für Naturschutz zuständig für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger gemeindefreier Flächen, sofern nicht nach den §§ 2 bis 4 eine andere Behörde zuständig ist. Die örtliche Zuständigkeit des StALU Vorpommern ergibt sich aus § 3 Abs. 2 LwUmwuLBehV MV². Nach der genannten Fassung ist das StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz für die naturschutzfachliche- und rechtliche Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für den Küstengewässerbereich außerhalb der Gemeinde sowie die Wirkungen, die mit Umsetzung des Flächennutzungsplanes in diesen Bereich hineinreichen, zuständig.

¹ NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

² LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVOBl. M-V S. 652)

Dies betrifft v.a. die Einrichtung eines Wasserwanderrastplatzes (Planänderung Nr. 6) im inkommunalisierten Bereich, von dem aus mittelbare Wirkungen in den Küstengewässerbereich außerhalb der Gemeinde zu erwarten sind.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass für o.g. Vorhaben im Gemeindegebiet dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als untere Naturschutzbehörde gemäß § 6 NatSchAG M-V die Zuständigkeit obliegt.

Im Rahmen der o.g. Zuständigkeit nehme ich auf Grundlage der mit Schreiben vom 11.02.2019 eingereichten Unterlagen:

- Begründung 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin (Stand: 01-2019)
- Umweltbericht (Stand: 01-2019)
- FFH-Vorprüfung (Stand: 01-2019)

zu den naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen wie folgt Stellung:

Die mit den Stellungnahmen des StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz (ehemals StAUN Ückermünde) vom 27.04.2010 (zum Stand FNP 2010) und 24.06.2011 (zum Stand FNP 2011) formulierten Empfehlungen und Nachforderungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Diese wurden in der überarbeiteten Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand: 01-2019) jedoch nicht durchgängig entsprochen. Dies betrifft besonders die Betrachtung einer möglichen Betroffenheit angrenzender **G**ebiete von **g**emeinschaftlicher **B**edeutung (GGB, hier: „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ DE 20149-302). Ob für das angrenzende GGB das Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung besteht, ist anhand der prognostizierten Reichweiten der vorhabenbedingten Auswirkungen zu entscheiden. Sollte das Erfordernis nicht bestehen, ist diese Feststellung in den naturschutzfachlichen Unterlagen zu dokumentieren. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist dann für das GGB nicht notwendig.

Der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1949-401 („Peenestrom und Achterwasser“) kann grds. gefolgt werden. Hinsichtlich einer fachlich validen Auseinandersetzung empfehle ich jedoch die mit Planänderung Nr. 6 einhergehende Errichtung eines Wasserwanderrastplatzes (Erweiterung der vorhandenen Bootsanlegestelle auf 50 Liegeplätze) und Ausbau des Festplatzes intensiv zu betrachten.

Neben der verstärkten Hafennutzung wird auch eine intensivere Nutzung der Uferbereiche erwartet (z.B. durch Kiten, Surfen, Kanufahren). Es ist daher aus behördlicher Sicht nicht pauschal von einem Gewöhnungseffekt der Arten durch die bereits bestehende Störung auszugehen. Bereits die im Gebiet vorkommenden Arten Rohrdommel und Rohrweihe werden als störungsempfindlich beschrieben. Aufgrund der Störungsempfindlichkeit kann gutachterlicherseits jedoch nicht grds. davon ausgegangen werden, dass bei Erhöhung des Störungspotentials diese Arten ihr Aufenthaltsgebiet in einiger Entfernung zum Hafenbereich verlegen werden. Vorhandene ungestörte Ausweichflächen können bereits durch andere Arten besetzt sein.

Die möglichen Störungen sollten im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Blick auf die Beurteilung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen besonders für das angrenzende EU-Vogelschutzgebiet („Peenestrom und Achterwasser“) betrachtet werden, sofern die Nutzung nicht geregelt ist bzw. keine Einschränkung erfolgt.

Die Betrachtung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das EU-Vogelschutzgebiet wurde gutachterlicherseits nur für einige Vogelarten der Natura 2000-LVO M-V³ vorgenommen (vgl. S. 22 ff.). Die vorgenommene Auswahl ist behördlicherseits nicht nachvollziehbar und bedarf einer Begründung.

³ Natura 200-LVO M-V- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung-Natura 2000-LVO M-V) vom 12. Juli 2011, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05. März 2018 (GVObI. M-V S. 107, ber. S. 155)

Zumindest sollten auch die Arten des betroffenen Rastgebietes 1.6.3 (Peenestrom und Achterwasser nach I.L.N & IfAÖ 2009⁴) Berücksichtigung finden.

Küsten- und Hochwasserschutz:

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV⁵ ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Belange des Küstenschutzes wurden unter Punkt 7.0, Seite 50 - 52 der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des FNP sowie Punkt 3.3 Schutzgut Wasser, Seite 17 / 18 des Umweltberichtes dargestellt.

Hinsichtlich der Planänderungen 6 und 8 weise ich ergänzend darauf hin, dass gemäß § 89 Abs. 1 LWaG⁶ die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde bedarf. Das Vorhaben ist nach § 89 Abs. 2 LWaG zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde entscheidet im Einvernehmen mit der Wasserbehörde (§ 118 Abs. 3 LWaG).

Planänderung Nr. 8: Für den Ausbau der Promenade am Kölpinsee von Kölpinsee (Strandstraße) bis Stubbenfelde (Waldstraße) erteilte das StALU Vorpommern mit Bescheid vom 11.07.2011 unter Auflagen die wasserrechtliche Genehmigung.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht teilweise Bedenken.

Mit der Planänderung Nr. 6 (Sondergebiet Festplatz, sowie Wasserfläche Wasserwanderrastplatz und Fischerei) nehmen die Lärmimmissionen (Hafen, Festplatz, Parkplatz) auf das angrenzende Wohngebiet zu. Ich empfehle daher im weiteren Planverfahren zu prüfen, in wieweit hier Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Planänderung Nr. 9 (Sondergebiet Sport und Freizeit) sehe ich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch. In dem Plangebiet sollen Übernachtungsmöglichkeiten zugelassen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist es dabei zunächst unerheblich, ob es sich um Hütten, Ferienhäuser oder Zelte handelt. Mit der Planung rückt eine schutzbedürftige Nutzung an ein bestehendes Gewerbegebiet heran. Auch wenn diese Nutzung auf einem vom Gewerbegebiet abgewandten Grundstücksteil angeordnet werden soll, ist hier der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung des Schutzanspruches zu führen.

⁴ I.L.N & IfAö 2009: Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Rastgebietsprofile - Verzeichnis der Vogelrastgebiete in Mecklenburg-Vorpommern - im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

⁵ LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVOBl. M-V S. 652)

⁶ LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)“

Zitat Stellungnahme vom 15.09.2020:

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen (weitergehende Untersuchungen und Bewertungen für die FFH-Vorprüfung) nehme ich für die Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** wie folgt Stellung:

Naturschutz

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 i.V.m. § 5 Nr. 1 NatSchAG M-V¹ sind die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als Fachbehörden für Naturschutz zuständig für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer sowie sonstiger gemeindefreier Flächen, sofern nicht nach den §§ 2 bis 4 eine andere Behörde zuständig ist. Die örtliche Zuständigkeit des StALU Vorpommern ergibt sich aus § 3 Abs. 2 LwUmwuLBehV MV².

Nach Prüfung der eingereichten Überarbeitung der FFH-Vorprüfung (Fassung von 08/2020) ist festzustellen, dass der Stellungnahme des StALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz vom Februar 2019 nur teilweise entsprochen wurde.

Dem gutachterlichen Ergebnis, dass die Planänderung Nr. 4 (Errichtung von bis zu 4 Wohnhäusern) weder zu einer erheblichen Beeinträchtigung des EU-VSG „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) noch des GGB „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) führt, kann gefolgt werden.

Für Planänderung Nr. 6 (Einrichtung eines Festplatzes und Wasserwander-
rastplatzes) ist hingegen eine vertiefte Betrachtung der durch die betroffenen
Arten für das EU-VSG „Peenestrom und Achterwasser“ und das GGB
„Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)
durch den Gutachter erforderlich. Im Übrigen wird empfohlen, die FFH-
Vorprüfung getrennt für das jeweilige Schutzgebiet vorzunehmen.

Aus Sicht des o.g. Zuständigkeitsbereiches des StALU Vorpommern als
Fachbehörde für Naturschutz besteht folgender Überarbeitungsbedarf:

1. Zur FFH-Vorprüfung für das EU-VSG „Peenestrom und Achterwasser“ (DE
1949-401)

Zu 3 Beschreibung Schutzgebiete

Die maßgeblichen Bestandteile des betroffenen EU-VSG wurden
richtigerweise benannt (Ziffer 3.2.3). Im Nachfolgenden wird im Rahmen der
Beurteilung möglicher vorhabenbedingter Beeinträchtigungen des EU-VSG
nicht ersichtlich, welche Zielarten des EU-VSG möglicherweise vom Vorhaben
betroffen sind und warum diese betroffen sind.

Mit der Benennung der maßgeblichen Bestandteile (Ziffer 3.2.3) wurde näher
auf das Vorkommen der Arten Gänse- und Zwergsäger sowie Tundra- und
Saatgans im Vorhabengebiet eingegangen. Warum nur diese Arten näher
betrachtet wurden, ist nicht ersichtlich und, insbesondere mit Blick auf die
Brutvögel, auch nicht vollständig. Dem Gutachten selbst ist zu entnehmen:
„Das Achterwasser ist aufgrund seiner reichhaltigen Strukturierung und
naturräumlichen Ausstattung mit wechselnden Röhrichtbereichen und
Grünlandflächen sowohl für Brutvögel als auch für Zug- und Rastvögel von
besonderer Bedeutung.“ (S. 26) und „... die besonderen Schutzerfordernisse
des sich entlang des Achterwassers erstreckenden Schilfbestand als Brutplatz
für besondere Vogelarten ...“ (S. 42).

Der FFH-Vorprüfung sollte zu entnehmen sein, welche Arten möglicherweise
vom Vorhaben betroffen sind (Abschichtung der maßgeblichen Bestandteile
des EU-VSG). Für diese vorhabenrelevanten Arten ist eine vertiefte
Betrachtung mit Blick auf die vorhabenbedingten Wirkungen auf die Art und
eine anschließende Beurteilung der Erheblichkeit erforderlich.

Zu 4.1 Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen für das EU-
Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-
401)

Die folgende Beurteilung der Erheblichkeit der vorhabenbedingten
Beeinträchtigungen ist in der vorliegenden FFH-Vorprüfung allgemein für alle
Arten erfolgt. Die Arten Rohrdommel, Rohrweihe und Schnatterente werden
explizit benannt, so dass diese Arten durch das Vorhaben eine besondere
Betroffenheit vermuten lassen. Näheres ist dem Gutachten jedoch nicht zu
entnehmen. Auf diese 3 Arten wird z.B. im Gegensatz zu Gänse- und
Zwergsäger in der vorherigen Betrachtung der maßgeblichen Bestandteile
nicht näher eingegangen.

Des Weiteren erscheinen die durch den Gutachter betrachteten möglichen vorhabenbedingten Auswirkungen insbesondere zu Planänderung Nr. 6 unvollständig. Insbesondere die Schaffung von ca. 50 zusätzlichen Liegeplätzen und damit eine Vergrößerung der Hafenkapazität um mehr als 50 Prozent führen zum Anstieg des Bootverkehrs und damit verbunden zu einer intensiveren Nutzung des vorgelagerten Küstenbereiches.

Durch die Errichtung des Wasserwanderrastplatzes ist ebenfalls eine zunehmende Nutzung des Küstenbereiches durch (Kite-)Surfer anzunehmen. Die Vorbelastung des bereits bestehenden Hafens mit 40 Liegeplätzen kann daher nur in einem geringen Umfang Berücksichtigung finden. Aus diesem Grund wird behördlicherseits davon ausgegangen, dass zu den genannten nichtstofflichen Einträgen zusätzlich auch eine Veränderung der Habitatstrukturen/Nutzung (Veränderung von Vegetations-/Biotopstrukturen, Verlust/Änderung charakteristischer Dynamik) der vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Barrierewirkung (betriebsbedingt) u.a. durch die Anwesenheit der Boote und ggfs. Kitesurfer sowie stoffliche Einwirkungen (z.B. Schwermetalle durch die motorisierten Boote) zu erwarten sind, die letztendlich zu einer Verkleinerung der zuvor von Brut-, Rast-, und Zugvögeln genutzten Bereiche des EU-VSG führen.

Auch mit der Errichtung des Festzeltplatzes sind, z.B. durch die zunehmende Lärmbelastung, Auswirkungen bis in das Schutzgebiet hinein zu erwarten. Zumindest die o.g. Wirkfaktoren sollten im Rahmen der FFH-Vorprüfung intensiver beleuchtet werden. Die zu erwartenden Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt) sind jeweils für die vorhabenrelevanten Arten zu betrachten.

Behördlicherseits ist im Rahmen der FFH-VP grds. die Beurteilung der Beeinträchtigung der Erhaltungsziele durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte für das v.g. EU-VSG durchzuführen. Dabei ist dem jeweiligen Abstraktionsgrad der Planung Rechnung zu tragen. Ein genereller Verzicht erscheint nicht auskömmlich zu sein.

2. Zur FFH-Vorprüfung für das GGB „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)

Der gutachterlichen Einschätzung, dass keine Auswirkungen auf die LRT und Zielarten des GGB „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) durch die Planänderung Nr. 4 und Nr. 6 erwartet werden, kann nur teilweise gefolgt werden.

Das GGB befindet sich in einer Entfernung von ca. 540 m zum Vorhaben Nr. 4 und ca. 390 m zum Vorhaben Nr. 6. Wie bereits obig ausgeführt, werden insbesondere durch die zunehmende Nutzung des vorgelagerten Küstenbereiches durch eine Erhöhung der Anzahl der Liegeplätze Auswirkungen (betriebsbedingt) in das Schutzgebiet hinein erwartet. Dies betrifft u.a. die Zielarten Fischotter und Biber sowie ggfs. vorkommende Fischarten.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen (bau-, anlagen-, betriebsbedingt) sind für die relevanten Arten zu betrachten (siehe Ausführung oben zu Ziffer 3). Des Weiteren ist gutachterlicherseits zu prüfen, ob mögliche Auswirkungen auf die charakteristischen Arten der vorkommenden LRT (hier 1130 und 1230) und somit Auswirkungen auf die genannten LRT bestehen. Grds. gilt auch hier, dass der FFH-Vorprüfung zu entnehmen sein sollte, welche Arten möglicherweise vom Vorhaben betroffen sind (Abschichtung der maßgeblichen Bestandteile des GGB) und für diese eine vertiefte Betrachtung mit Blick auf die vorhabenbedingten Wirkungen auf die Art sowie eine anschließende Beurteilung der Erheblichkeit erforderlich ist.

¹ Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.03.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

² Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV M-V) vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVOBl. M-V S. 652)

Abwägung Gemeindevertretung: **Naturschutz**

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde eine FFH- Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) durchgeführt. Inhalt der Vorprüfung waren die Auswirkungen der Vorhaben in den Planänderungsgebieten Nr. 4 und Nr. 6 auf die maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes.

Das StALU hat mit Stellungnahme vom 11.03.2019 zu der FFH- Vorprüfung gefordert, die Betroffenheit angrenzender **G**ebiete von **g**emeinschaftlicher **B**edeutung (GGB „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, DE 2049-302) hinsichtlich der prognostizierten Reichweiten der vorhabenbedingten Auswirkungen darzulegen und die Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung zu unterlegen.

Der FFH-Vorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet DE1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ wurde grundsätzlich gefolgt, jedoch wurde eine fachlich valide Auseinandersetzung der mit der Planänderung Nr. 6 einhergehenden Errichtung eines Wasserwanderrastplatzes und damit verbundenen Störwirkungen auf die Avifauna des Schutzgebietes gefordert. In der Stellungnahme wurde insbesondere auf die zusätzlichen Störwirkungen infolge der mit der verstärkten Hafennutzung verbundenen intensiveren Beanspruchung der Uferbereiche durch Kiten, Surfen und Kanufahren verwiesen.

Gemäß der Stellungnahme des StALU VP ist bei der Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf die aktualisierte Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05. März 2018, Bezug zu nehmen, was in der FFH-Vorprüfung von 01-2019 noch nicht berücksichtigt wurde.

Die Nachforderungen wurden in die FFH- Vorprüfung in der Fassung von 08-2020 eingestellt und dem StALU VP sowie der unteren Naturschutzbehörde des LK VG erneut zur Stellungnahme übergeben.

Die untere Naturschutzbehörde des LK VG UNB als zuständige Behörde für das Vorhaben im Gemeindegebiet (§ 6 NatSchAG M-V) hat mit Stellungnahme vom 20.11.2020 die FFH- Vorprüfung in der Fassung von 08-2020 bestätigt.

Für das Planänderungsgebiet Nr. 6 liegt zwischenzeitlich auch die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ vom 26.02.2023 vor.

Die zuständige Naturschutzbehörde hat darauf verwiesen, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung für den Wasserwanderrastplatz den Belangen des Natura 2000-Schutzgebietes Rechnung zu tragen ist.

Aufgrund der Frage der zeitlichen Umsetzung des WWRP sind die entsprechenden Untersuchungen mit der zuständigen Behörde im Rahmen des Antragsverfahrens abschließend zu erörtern. Auf Ebene des FNP kann dies nicht abschließend geklärt werden und ist auf die Ebene des Genehmigungsverfahrens zu verlagern.

Das StALU VP hat mit Stellungnahme vom 15.09.2020 zur geänderten FFH-Vorprüfung weitere Hinweise vorgebracht.

Dem gutachterlichen Ergebnis, dass sich mit dem Vorhaben im Planänderungsgebiet Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen auf das GGB „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ sowie auf das Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ ergeben, wurde gefolgt.

Zu den Ausführungen zu den maßgeblichen Bestandteilen des EU-Vogelschutzgebietes und der Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen wurden weitergehende Beurteilungen gefordert. Hier ist das StALU jedoch von der Schaffung von 50 zusätzlichen Liegeplätzen und der Vergrößerung der Hafenkapazität um mehr als 50% ausgegangen. In der FFH-Vorprüfung wurde jedoch klar ausgewiesen, dass der Hafen durch den Angel- und Wassersportverein betrieben wird und dieser bereits eine Betriebserlaubnis für 40 Liegeplätze hat, die in die Gesamtkapazität von 50 Liegeplätzen eingehen. Dieser Aspekt wird in der Abschließenden Fassung der FFH-Vorprüfung nochmals klarstellend ausgeführt.

Die in der Stellungnahme geforderte vertiefte Betrachtung der vorhabenbedingten Wirkungen der Vorhaben im Planänderungsgebiet Nr. 6 auf die maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes sowie des FFH-Gebietes kann nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und auf Grundlage konkreter Planungsziele erfolgen.

Der Umfang und die Untersuchungstiefe der geänderten FFH-Vorprüfung wurden an die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes angepasst. Zudem wird eine FFH- Vorprüfung ausschließlich auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten zum Vorkommen von Arten und Lebensräumen vorgenommen und auf dieser Grundlage Reichweiten und Intensitäten der möglichen Beeinträchtigungen abgeschätzt.

Dies wurde im Zuge der Erarbeitung der FFH-Vorprüfung für die relevanten Vorhaben in den Planänderungsgebieten Nr. 4 und Nr. 6 in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Küsten- und Hochwasserschutz:

In der Begründung wird unter Punkt „7.0 Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes“ auf die aktuelle Stellungnahme des StALU Vorpommern verwiesen. Die Hinweise zu den Planänderungen 6 und 8 werden in o.a. Punkt 7.0 der Begründung aufgenommen.

Immissionsschutz- und Abfallrecht

Es wird darauf verwiesen, dass durch die Planänderung Nr. 6 (Sondergebiet Festplatz, sowie Wasserfläche Wasserwanderrastplatz und Fischerei) die Lärmimmissionen (Hafen, Festplatz, Parkplatz) auf das angrenzende Wohngebiet zunehmen. Mit Umsetzung der Planänderung Nr. 9 (Sondergebiet Sport und Freizeit) können sich aufgrund der angedachten Zulässigkeit von Übernachtungsmöglichkeiten immissionsschutzrechtliche Konflikte zu dem angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet ergeben. Es wird empfohlen zu prüfen, inwieweit hier Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Der Empfehlung wird gefolgt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden nur die allgemeinen Entwicklungsziele für die Planänderungsgebiete dargestellt. Die Umsetzung der Planungsziele für beide Planänderungsgebiete erfordert die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Gemeinde stellt in dem Zusammenhang klar, dass für das Planänderungsgebiet Nr. 6 der Schutz der umgebenden vorhandenen Wohnbebauung und für das Planänderungsgebiet Nr. 9 die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Vordergrund stehen.

Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange und die daraus abgeleiteten Festsetzungen zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen sowie konkreter Schallschutzmaßnahmen soll in den sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahren anhand der konkreten Nutzungskonzepte erfolgen.

III. Landkreis Vorpommern - Greifswald

**Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz
Leipziger Allee 26
17389 Anklam**

**08.03.2019/14.03.2019/
30.04.2019/20.11.2020**

Zitat:

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Seebad Loddin vom 11.02.2019 (Eingangsdatum 13.02.2019)
- Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans von 01-2019
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von 01-2019
- FFH - Vorprüfung

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 14.03.2019)

1.1. Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 212-4 abgegeben.

allgemeine Angaben:

- Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des FNP umfasst die Geltungsbereiche von 9. Planänderungen und einer Ergänzung
- Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken zum Vorhaben.

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1. Sachgebiet Hoch- und Tiefbau

2.1.1. Sachbereich Tiefbau

Seitens des Sachgebietes Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Die Kreisstraßen und Radwege des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.

2.2. Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.2.1. Sachbereich Bauleitplanung

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die 1. Änderung und Ergänzung des FNP bedarf einer Genehmigung.
2. Innerhalb der Fläche der Planänderung Nr. 10 ist zu beachten, dass eine Hauptnutzung am Standort, aufgrund der erforderlichen Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes, unzulässig ist.
3. Ein Planungsziel der im Zusammenhang der Gebietsänderung hinzugekommenen Ergänzungsfläche ist die Kapazitätserweiterung der Ferienhausbebauung. In der Begründung ist nachzuweisen, dass dieses Planungsziel mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen, die Vereinbarkeit mit den forstrechtlichen Belangen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

2.2.2. Sachbereich Bodendenkmalpflege

Belange der Bodendenkmalpflege wurden beachtet.

2.2.3. Sachbereich Baudenkmalpflege

Belange der Baudenkmalpflege wurden berücksichtigt.

2.3. Sachgebiet Naturschutz

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 30.04.2019)

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist umfassend und erörtert im Detail jede einzelne Planänderung. Er ist geeignet in die Abwägung einbestellt zu werden.

2. FFH-Vorprüfung

Die FFH _Vorprüfung für die Planänderung 6 ist zu allgemein gehalten. Mit den geplanten Nutzungen wird es zu einer veränderten Nutzungsintensität kommen.

Es kann daher nicht grundsätzlich von einem Gewöhnungseffekt der Arten ausgegangen werden.

Im Rahmen der Voruntersuchung sind die entstehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen darzustellen und mögliche Betroffenheiten zu erörtern.

Es ist nachvollziehbar zu erörtern, dass erst auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens zum WWRP eine abschließende Prüfung durchgeführt werden kann.

Die auf den Seiten 24 und 25 durchgeführte Bewertung der Betroffenheiten der Vogelarten ist für alle Vogelarten des Standarddatenbogens für das Schutzgebiet DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ gemäß Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG entsprechend der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete Landesverordnung vom 9. August 2016 (Natura 2000-LVO-MV) durchzuführen.

3. Städtebauliche Entwicklungsziele

Planänderung 5

Der Ausweisung der Planänderung zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes wird zugestimmt.

Die unbebauten Flächen, die inzwischen den Charakter eines gesetzlich geschützten Biotopes aufweisen, sind zu erhalten und nicht zu überbauen.

Planänderung 6

Mit der vorgesehenen Planänderung erfolgt eine Sicherung der durch die Gemeinde schon vorgenommenen Nutzung der Flächen bzw. Sicherung des Standortes zum kulturellen Erleben. Für die vorgesehenen baulichen Anlagen laut Planungsinhalt zur 1. Änderung des FNP wird eine Ausnahme-genehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt. Die Stellungnahmen der Fachbehörde für Naturschutz und des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V sind zu beachten. Im Rahmen der Umsetzung der Planung für den Wasserwanderrastplatz ist den Belangen des FFH Gebietes Rechnung zu tragen. Aufgrund der Frage der zeitlichen Umsetzung des WWRP sind die entsprechenden Untersuchungen mit der zuständigen Behörde im Rahmen des Antragsverfahrens abschließend zu erörtern. Auf Ebene des FNP kann dies nicht abschließend geklärt werden und ist auf die Ebene des Genehmigungsverfahrens zu verlagern (siehe Aussagen zur FFH-Vorprüfung weiter oben).

Planänderung 7

Es wird empfohlen, die Flächen im Kartenteil der Satzung als Maßnahmeflächen entsprechend Ziffer 13.1 der Planzeichenverordnung auszuweisen. Ziel der Maßnahme ist der Erhalt und die Pflege der gesetzlich geschützten Biotope.

Der Ausweisung als private Grünfläche kann nicht entsprochen werden, da der Schutzstatus der Fläche festgestellt worden ist und die Meldung der Fläche an das LUNG (als katasterführende Behörde) erfolgen wird. Das Planzeichen ist zu korrigieren.

Planänderung 9

Der Ausweisung der Flächen für Sport und Spiel wird zugestimmt. Das Aufstellen zur Aufstellung von 5 Hütten und Zelten wird grundsätzlich mitgetragen, wenn es dadurch nicht zu einer Waldumwandlung nach § 15 Landeswaldgesetz MV kommt. Hier würde das notwendige Einvernehmen der UNB versagt werden. Die Nutzung ist den gesetzlichen Regelungen nach Landeswaldgesetz MV und Naturschutzausführungsgesetz MV in den jeweils gültigen Fassungen anzupassen.

Planänderung 10

Die Fläche befindet sich im LSG. Hier kann eine Ausnahme vom Bauverbot im LSG für die Errichtung von Nebenanlagen im Waldabstandsbereich in Aussicht gestellt werden.

Waldflächen

Im Kartenteil der Satzung sind nicht alle Waldflächen aufgeführt, die entsprechend der Forstgrundkarte ausgewiesen sind. Dies betrifft u.a. die Planänderung 9.“

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 20.11.2020)

„FFH-Vorprüfung

Die durchgeführten FFH-Vorprüfungen für das Vogelschutzgebiet DE 1949-401 Peenestrom und Achterwasser und das GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom , Achterwasser und Kleines Haff“ werden bestätigt.

Somit entfällt die Durchführung einer Hauptprüfung auf Ebene des FNP und ist auf die Ebene des Planverfahrens zum WWRP zu verlagern.

Planänderung 6

Mit der vorgesehenen Planänderung erfolgt eine Sicherung der durch die Gemeinde schon vorgenommenen Nutzung der Flächen bzw. Sicherung des Standortes zum kulturellen Erleben. Für die vorgesehenen baulichen Anlagen laut Planungsinhalt zur 1. Änderung des FNP wird eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Die Stellungnahmen der Fachbehörde für Naturschutz und des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V sind zu beachten.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung für den Wasserwanderrastplatz ist den Belangen des FFH Gebietes Rechnung zu tragen. Aufgrund der Frage der zeitlichen Umsetzung des WWRP sind die entsprechenden Untersuchungen mit der zuständigen Behörde im Rahmen des Antragsverfahrens abschließend zu erörtern.

Auf Ebene des FNP kann dies nicht abschließend geklärt werden und ist auf die Ebene des Genehmigungsverfahrens zu verlagern (siehe Aussagen zur FFH-Vorprüfung weiter oben).“

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde des LK VG bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.

3.1.2. Sachbereich Immissionsschutz

Zu den **Planänderungen Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8 und 10 sowie der geplanten Ergänzungsfläche** bestehen seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände.

Bei der **Planänderung Nr. 6** sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen - insbesondere hinsichtlich der geplanten Bühne sowie der Tanz- und Veranstaltungsfläche.

Bei der **Planänderung Nr. 9** sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen - unter anderem hinsichtlich der geplanten Ergänzung B-Plangebiet Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ i.V.m. der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.2. Sachgebiet Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben, 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin, hier geänderte Entwurfssfassung von 01-2019 unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - 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 wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (A)

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose 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)

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

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben. (A)

Im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin, geänderte Entwurfssfassung von 01-2019 sind unter Punkt 3, Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft zum Schutzgut Wasser nachvollziehbare, begründete Aussagen zum Grundwasser, Oberflächenwasser, Gewässerschutz und Hochwasserschutz beschrieben. Die untere Wasserbehörde stimmt den Aussagen des Umweltberichtes zum Thema - Wasser- zu. (H)

4. Straßenverkehrsamt

4.1. Sachgebiet Verkehrsstelle

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- 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.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

5. Ordnungsamt

5.1. Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass eine Teilfläche in einem kampfmittelbelasteten Gebiete der Kategorie 4 liegt.

Nähere Informationen erteilt das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck- Straße 6, 19061 Schwerin auf Antrag.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Zu 1. Gesundheitsamt

1.1. Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Zu 2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1. Sachgebiet Hoch- und Tiefbau

2.1.1. Sachbereich Tiefbau

Es wurden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

2.2. Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.2.1. Sachbereich Bauleitplanung

Die Planänderungen und die Planergänzung werden mitgetragen.

Zu 1.:

Für die 1. Änderung und Ergänzung des FNP wird nach abschließender Abwägung und Feststellungsbeschluss die Genehmigung beim Landkreis Vorpommern- Greifswald beantragt.

Zu 2.:

Der Hinweis ist bereits in der Begründung unter Punkt „4.10 Planänderung Nr. 10“ berücksichtigt. Es wurde klargestellt, dass eine Bebauung mit einem Wohngebäude unter Einhaltung des 30 m - Waldabstandes aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht möglich ist.

Der Eigentümer darf jedoch im Waldabstand Nebenanlagen wie Schuppen, Carport, Garage u. ä. vorsehen. Um dies zu ermöglichen, wird eine Ausweisung als private Grünfläche vorgenommen.

Zu 3.:

In der abschließenden positiven Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 19.03.2019 wurde auch die Ergänzungsfläche bestätigt.

In der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist unter „5.1 Kapazitätsbilanz“ dargestellt, dass die Kapazitätserweiterung der Ferienhausbebauung auf der Ergänzungsfläche in einem Umstrukturierungsgebiet stattfindet und diese einer langfristigen Sicherung des touristischen Standortes dient.

Für die Ergänzungsfläche liegt auch bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Campingplatz Stubbenfelde“ vor.

Zu 4.:

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen, die Vereinbarkeit mit den forstrechtlichen Belangen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung kann nachgewiesen werden.

Die abschließenden Stellungnahmen der zuständigen Behörden liegen vor.

Die Hinweise sind beachtet.

Über die vorbereitende Bauleitplanung hinausgehende Vorgaben werden in den verbindlichen Bauleitplänen bzw. in den konkreten Bauantragsverfahren beachtet.

Die Ausgliederung der Planänderungsgebiete 2-5, 7, 10, Ergänzungsfläche und weiterer Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel ist mit der 39. Änderungsverordnung durch den Landkreis Vorpommern- Greifswald am 06.12.2017 erfolgt.

Die Ausnahmegenehmigungen vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel für die Planänderungsgebiete 6, 8 und 9 liegen mit Bescheid vom 26.02.2023 vor.

2.2.2. Sachbereich Bodendenkmalpflege

2.2.3. Sachbereich Baudenkmalpflege

Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt.

2.3. Sachgebiet Naturschutz

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde bestätigt.

2. FFH-Vorprüfung

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Darstellung der mit den Vorhaben im Planänderungsgebiet Nr. 6 zu erwartenden Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet wurden in die überarbeitete FFH-Vorprüfung in der Fassung von 08-2020 eingestellt.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens wurde auf die aktualisierte Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011, zuletzt geändert durch die

Verordnung vom 05. März 2018, Bezug genommen und damit der Stellungnahme der UNB entsprochen.

In der Begründung und im Umweltbericht wird zum Planänderungsgebiet Nr. 6 darauf hingewiesen, dass die FFH-Vorprüfung auf Ebene des Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren ist, da der Umfang und die Untersuchungstiefe auf die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes abgestellt sind. Eine vertiefte Betrachtung der vorhabenbedingten Wirkungen der Vorhaben im Planänderungsgebiet Nr. 6 auf die maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes sowie des FFH-Gebietes kann aufgrund der Frage der zeitlichen Umsetzung nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und auf Grundlage konkreter Planungsziele erfolgen.

3. Städtebauliche Entwicklungsziele

Zu Planänderung 5:

(Bestandsüberplanung Ferienhausgebiet nördlich des ehemaligen Diplomatendorfes)

Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung unter Punkt „4.5 *Planänderung Nr. 5*“ vermerkt, dass die unbebauten Flächen, die aufgrund der natürlichen Sukzession und des sandigen Standortes inzwischen den Charakter eines gesetzlich geschützten Biotopes aufweisen, zu erhalten und nicht zu überbauen sind.

Zu Planänderung 6:

(geplanter Festplatz und Wasserwanderrastplatz am Achterwasser)

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wurde erteilt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine FFH- Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) sowie das **G**ebiet von **g**emeinschaftlicher **B**edeutung „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ durchgeführt und speziell die Auswirkungen der Planungen für den Wasserwanderrastplatz dargestellt. Dies erfolgte auf der Grundlage der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen der Vorhaben im Planänderungsgebiet Nr. 6 können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht geklärt werden. Es wird der Hinweis der UNB in Begründung und Umweltbericht aufgenommen, dass den Belangen der Schutzgebiete Rechnung zu tragen ist und spezifische Untersuchungen zur Betroffenheit von Arten und Lebensräumen auf der Grundlage konkreter Planungsziele im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchzuführen sind.

Zu Planänderung 7:

(Rücknahme der geplanten Aufforstungen beidseitig des Landweges)
Die Maßgabe wird erfüllt.

Die Grundstücke werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung Erhalt und die Pflege der gesetzlich geschützten Biotope ausgewiesen.

Planänderung 9

(private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit nordwestlich des Gewerbegebietes)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser deckt sich mit den forstlichen Forderungen. In der Begründung ist unter Punkt „4.9 Planänderung Nr. 9“ bereits dargestellt, dass die Nutzungen befürwortet, wenn bei der Bebauung der 30 m - Waldabstand eingehalten wird.

Planänderung 10

(Ausweisung einer privaten Grünfläche südlich des Weges „Zum Ausblick“)

Eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel wird für die Errichtung von Nebenanlagen im Waldabstandsbereich in Aussicht gestellt.

Der Antrag ist vor Baubeginn bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzureichen.

Die Begründung ist in Punkt „4.10 Planänderung Nr. 10“ um die entsprechenden Aussagen zu ergänzen.

Waldflächen

Die Abgrenzung der Waldflächen wird entsprechend der Forstgrundkarte aktualisiert.

Zu 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

In der Begründung wird unter Punkt „11. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Planungsbereich keine Altlasten bekannt sind.

3.1.2. Sachbereich Immissionsschutz

Zu den Planänderungen Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8 und 10 sowie der geplanten Ergänzungsfläche bestehen seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände.

In der Begründung wird unter den Punkten „4.6 Planänderung Nr. 6“ und „4.9. Planänderung Nr. 9“ vermerkt, dass im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren anhand der konkreten Nutzungskonzepte die immissionsschutzrechtlichen Belange und die daraus abgeleiteten Festsetzungen zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen sowie konkreter Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

3.2. Sachgebiet Wasserwirtschaft

Die Hinweise der unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „11. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ fortgeschrieben.

Die untere Wasserbehörde stimmt den Aussagen des Umweltberichtes zum Thema -Wasser- zu.

Zu 4. Straßenverkehrsamt

4.1. Sachgebiet Verkehrsstelle

Die Hinweise des Straßenverkehrsamtes werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „11. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen.

Zu 5. Ordnungsamt

5.1. Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Eine Teilfläche des Plangebietes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4. Es handelt sich entsprechend der im Vorfeld durchgeführten Recherchen um das Waldgebiet südlich Stubbenfelde. In der Planzeichnung erfolgte eine nachrichtliche Kennzeichnung mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV.

IV. Verbände, Institutionen

Freiwillige Feuerwehr Loddin

15.09.2023

Zitat:

„Die geplanten Änderungen der 1. Änderung des FNP Loddin beeinträchtigen die Belange der Feuerwehr nicht.“

Nur Planänderung Nr.4 muss gesondert betrachtet werden, da es in diesem Bereich keine ausreichende Löschwasserentnahmestelle in Reichweite gibt.“

Abwägung:

Die Ausführungen der Freiwilligen Feuerwehr werden in die Begründung unter Punkt „9.0 Auswirkungen der Planänderungen und der Ergänzung“ aufgenommen.

Bei der Planänderung Nr. 4 handelt es sich um das Wohngebiet nördlich des Melleweges. Aufgrund der Erschließungssituation und der Grundstückszuschnitte („Handtuchflächen“) wird zur Schaffung von Baurecht im Planänderungsgebiet Nr. 4 die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grundlage der gemeindlichen Löschwasserbedarfsplanung werden zwischen dem Vorhabenträger des Planänderungsgebietes Nr. 4 und der Freiwilligen Feuerwehr Koserow die notwendigen Abstimmungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung durchgeführt.

Die Begründung wird unter Punkt 4.4 entsprechend aktualisiert.

IV. Öffentlichkeit

Eheleute

Andreas & Hannelore Raetzsch

Strandstraße 59a

17459 Loddin, OT Kölpinsee

19.03.2019

Zitat:

„Im Amtsblatt Nr. 02/2019, vom 20.02.2019 wurde die Auslegung der ersten Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin in der Fassung 01-2019 bekannt gegeben.

Aufgrund der Einsicht in die ausgelegte Fassung von 01-2019 beantragen wir die Aufnahme des Flurstückes 589/2, Flur 1, Gemarkung Loddin in den Flächennutzungsplan.

Das Grundstück hat eine Fläche von 404 qm.

Wir stellten bereits mit unserem Schreiben vom 03.08.2009 den Antrag auf Aufnahme des genannten Flurstückes in die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Gemeindevertretung Loddin hat in der Sitzung am 17.03.2009 die Zustimmung erteilt, siehe Anlage.

Mit Schreiben des Amtes Usedom Süd vom 21.01.2010 wurde bekannt gegeben, dass der Antrag, Änderungsbereich 31, nicht berücksichtigt werden kann, Begründung „... es handelt sich um eine Waldfläche“.

In einem darauf folgenden Telefongespräch mit dem Forstamt Neu Pudagla, Herrn Rath, wurde uns mitgeteilt, dass nach Änderung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit auf Waldumwandlung im Bebauungsplan realisiert werden kann. Eine Zustimmung der Forstbehörde wurde signalisiert. Das Flurstück 589/2 weist einen sehr, sehr geringen Bestockungsgrad auf und ähnelt somit sehr den nachfolgend genannten Nachbargrundstücken, die in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Die Angaben im Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, Punkt 4.15. Planänderung Nr. 5 zu den genannten und benachbarten Grundstücken 588/2, 589/1 und 588/1 sind identisch zu unserem Grundstück 589/2.

Nach unserem Erkenntnisstand resultierend aus dem Auslegeexemplar des Flächennutzungsplanes 01-2019, wurde der Bereich zwischenzeitlich bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Es ist funktionell dieses Gebiet als Ganzes zu betrachten.

Die Einbeziehung des Grundstückes 589/2 bildet eine Einheit. Die derzeitige dargestellte anteilige Lösung ist nicht praktikabel.

Die Bebauung und die volle Erschließung, Zuwegung, Wasser, Abwasser, Elektroenergie, aller dieser genannten Grundstücke wurde komplett im Jahr 1976 realisiert.

Der erhobene anteilige Straßenausbaubetrag wurde im Jahr 2000 gezahlt.

Auch der auf dem unserem Grundstück 589/2 vorhandene Bungalow aus DDR-Zeiten genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen hinsichtlich Wärmedämmung, Bauweise (z.B. Brandschutz), Instandhaltungsgrad, Standhaftigkeit und sanitärer Ausstattung (Außendusche).

Die Kapazität der Modernisierung wird sich im Rahmen der bestehenden Bebauung bewegen.

Wir beantragen die nochmalige Begutachtung und sehen eine evtl. erforderliche Ortsbegehung positiv.

Aufgrund der im Flurplan festgeschriebenen Flurstücksgrenzen ist somit dauerhaft gewährleistet, dass der Schutzzweck des Waldes nicht beeinträchtigt wird.

Amt Usedom-Süd vom 24.03.2009

Sie haben bei der Gemeinde Loddin einen Antrag auf Aufnahme Ihres Flurstückes 589/2, Flur 1, Gemarkung Loddin, in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.03.2009 über den Antrag beraten und ihre Zustimmung erteilt. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ein Planverfahren durchgeführt werden muss. In diesem Verfahren werden verschiedene Träger öffentlicher Belange beteiligt, die sich zu den Änderungsabsichten der einzelnen Antragsteller äußern werden. Erst nach Vorliegen aller Stellungnahmen und hierbei sind vor allem die der Naturschutzbehörde, der Forstbehörde, des Landkreises OVP und des Amtes für Raumordnung von großer Wichtigkeit, wird die Gemeinde Loddin den Plan beschließen.

Ob die geänderte Nutzung für Ihr Grundstück Berücksichtigung finden wird, kann erst im laufenden Verfahren entschieden werden. Aus diesem Grunde bitte ich Sie, dies als Zwischennachricht zu betrachten.

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

Abwägung Gemeindevertretung:

Das Flurstück 589/2, Flur 1, Gemarkung Loddin wird in das Planänderungsgebiet Nr. 5 - SO Ferien - integriert.

Es wird darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan nur eine informelle Planung darstellt, die kein Baurecht schafft.

**Eheleute
Reinhard und Ute Klein
Triftweg 2
17459 Loddin**

05.04.2019

Zitat:

„Anliegend erhalten Sie unseren Einspruch bezüglich einer Wegeausweisung im vorgenannten Flächennutzungsplan.

Wir haben überraschenderweise festgestellt, dass über unser Privatgrundstück Wege- und Leitungsführungen, insbesondere zur ausgewiesenen Planänderung Nr. 3 (aber sicher auch für andere Anlieger) beabsichtigt sind. Damit sind wir nicht einverstanden und bitten um Berichtigung der Planungsunterlagen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Der Einwand wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend Bestand aktualisiert.

nicht berücksichtigte Stellungnahmen

Frau
Veronika Lux
Laubsängerweg 9E
223547 Hamburg

30.03.2019

Zitat:

„Hiermit möchte ich als Bevollmächtigte und Miteigentümerin, dem ausgelegten und geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin, Fassung vom 1-2019, widersprechen. Es geht um die bekannten Grundstücke **525/1** und **525/2** - Flur 1. Es bestehen starke Einwände. Ich werde mit der Gemeinde Loddin in Kontakt treten und hoffe auf eine schnelle Lösung.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Ausgangssituation:

Die Flurstücke 525/1 und 525/2 sind gemäß Forstgrundkarte als Wald geführt.



Abgrenzung der Waldfläche (schwarze Linie) gemäß Forstgrundkarte im Geoportal M-V

Im Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist für beide Flurstücke ein Streifen von etwa 28 m entlang der Strandstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die restlichen Flächen sind als Wald dargestellt.

In der Annahme, dass sich der Widerspruch gegen die Ausweisung der Waldflächen richtet, wurde hierzu eine aktuelle Stellungnahme von der zuständigen Forstbehörde eingeholt.

Mit Stellungnahme vom 14.07.2023 hat die zuständige Forstbehörde folgende Hinweise gegeben:

„Lt. § 20 Absatz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Somit ist der gültige Flächennutzungsplan nicht zu realisieren. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, empfehlen wir, sie im neuen Flächennutzungsplan als Wald darzustellen und diesen an die Klarstellungssatzung anzupassen.

Bei einem anderslautenden Interesse der Gemeinde müsste über einen Bebauungsplan beide Flurstücke komplett umgewandelt werden. Trotzdem wäre, bedingt durch die Waldeigenschaft der angrenzenden Flurstücke 523/3; 526/1 und 526/5 nur eine recht kleine Fläche in der nordöstlichsten Ecke des Flurstücks 525/2 für Wohnbauzwecke nutzbar.“

Ein Bebauungsplan befindet sich für die Flurstücke nicht in Aufstellung. Daher kann derzeit auch nicht von einer Inaussichtstellung der Waldumwandlung ausgegangen werden.

Rechtskonform wird im Flächennutzungsplan die Darstellung der Wohnbauflächen entlang der Strandstraße zurückgenommen und die Flurstücke 525/1 und 525/2 vollständig als Waldflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b) BauGB ausgewiesen.

Sollte für die Flurstücke 525/1 und 525/2 ein Antrag auf Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens vorliegen, wird die Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörde erneut eine mögliche Bauflächenausweisung erörtern.

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung der Grundstücke stehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümerin zu tragen.

Zitat:

„Ich nehme Bezug auf unser Telefonat vom 27.03.2019, Ihr Schreiben vom 28.03.2019 und unser direktes persönliches Gespräch vom 01.04.2019 und lege hiermit Einspruch ein gegen die derzeit öffentlich ausliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin in der Fassung von 01-2019 (Beschluss Nr. GVLo-0221/19 vom 29.01.2019).

Am 10.04.2012 habe ich über das Amt Usedom Süd bei der Gemeinde Loddin einen Antrag gestellt, der die Änderung der Nutzungsart für eine Teilfläche des Flurstücks 581/3 (neue Flurstücksnummer 581/11) zum Inhalt hat. Beantragt wurde die Änderung der Nutzungsart von einer "Privaten Grünfläche" hin zu einer „Wohnbaufläche“.

Auf meinen Antrag vom 10.04.2012 habe ich bis zu Ihrem Schreiben vom 28.03.2019 nie eine Antwort erhalten. Auf telefonische Nachfragen in den Jahren 2012 bis 2018 hin habe ich stets die Antwort erhalten, dass das Verfahren bezüglich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aktuell noch nicht abgeschlossen ist. Dass mein Antrag im Jahr 2012 an die Forstbehörde zur Stellungnahme weitergeleitet worden ist, war mir nicht bekannt. Über das Ergebnis der Stellungnahme der Forstbehörde wurde ebenfalls ich nicht informiert.

In Ihrem Schreiben vom 28.03.2019 ist angegeben, dass „der Antragsteller 2011 über das Amt Usedom Süd angeschrieben und gebeten worden ist, von der Forstbehörde eine Inaussichtstellung für eine Waldumwandlung zu beantragen.“

Meinen Antrag habe ich erst im Jahr 2012 gestellt. Eine Aufforderung des Amtes Usedom Süd mich mit dem zuständigen Forstamt ins Benehmen zu setzen - wie vorab dargestellt - habe ich zu keinem Zeitpunkt erhalten. Meiner Ansicht nach handelt es sich hier um einen Formfehler im Verfahren.

Um nunmehr nachträglich bei der Forstbehörde die gewünschte Inaussichtstellung für eine Waldumwandlung beantragen zu können, erbitte ich hiermit eine Fristverlängerung zur Beibringung der gewünschten Unterlagen bis zum 31.05.2019. Aufgrund der vorgenannten Umstände beantrage ich hiermit ebenfalls eine erneute Befassung und Abwägung meines Antrages vom 10.04.2012 durch die Gemeinde Loddin im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine ausführliche Stellungnahme und Begründung meines Ansinnens werde ich Ihnen in Kürze per Post übersenden.

Um in der vorgenannten Problematik inhaltlich voranzukommen, habe ich mit dem Leiter des zuständigen Forstamtes, Herrn Felix Adolphi, für den 23.04.2019 (14:00 Uhr) einen Vororttermin vereinbart.

Da der beantragte Sachverhalt auch Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Bergstraße (linke Seite) und des Eckbereiches des ehem. Diplomatendorfes (zur Strandstraße hin) hat, hält es Herr Adolphi für sinnvoll und zweckmäßig, dass an diesem Termin sowohl ein Vertreter des Amtes Usedom Süd (Bauleitplanung), des beauftragten Planungsbüros sowie der Gemeinde teilnehmen. Angestrebt wird von ihm eine Lösung für den gesamten vorgenannten Bereich.

Ich möchte Sie hiermit bitten, mir meinen fristgerechten Einspruch kurz zu bestätigen. Des Weiteren bitte ich Sie um Teilnahme an dem genannten Vororttermin am 23.04.2019 sowie darum, Herrn Hagemann und Herrn Hahn als Vertreter der Gemeinde sowie Frau Däubner oder Herrn Lange als Vertreter des Planungsbüros zu dem Termin einzuladen.“

Abwägung Gemeindevertretung:

Ausgangssituation:

Im Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist das Flurstück 581/11 als private Grünfläche ausgewiesen.

Das Flurstück 581/11 liegt nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung oder eines Bebauungsplanes.

Entsprechend der Forstgrundkarte ist der größte Teil des Grundstückes als Waldfläche geführt. Der südliche Teil des Grundstückes ist davon ausgenommen.



Abgrenzung der Waldfläche (schwarze Linie) gemäß Forstgrundkarte im Geoportal M-V

Der Widerspruch richtet sich gegen die Ausweisung des Flurstückes 581/11 als Grünfläche. Beantragt wird die Ausweisung als Wohnbaufläche.

Bei einem Vororttermin im Jahr 2019 wurden von Gemeinde und Forstbehörde für das Flurstück 581/11 und die angrenzenden Grundstücke die Betroffenheiten forstlicher Belange erörtert.

Hierzu wurde eine aktuelle Stellungnahme von der zuständigen Forstbehörde eingeholt.

Mit Stellungnahme vom 14.07.2023 hat die zuständige Forstbehörde folgende Hinweise gegeben:

„2. Die Waldfläche nordöstlich der Bergstraße

- Bei den Flurstücken 555 und 556 handelt es sich um Waldflächen.
- Lt. gültigem Flächennutzungsplan sind beide Flurstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen.
- Die Waldflächen befinden sich im Innenbereich der Gemeinde.

Lt. § 20 Absatz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die östlich angrenzenden Flurstücke 539/54 und 550/2 sind ebenfalls bewaldet. Damit wäre lediglich eine Bebauung der vorderen 15 m entlang der Bergstraße möglich. Voraussetzung dafür wäre wiederum die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Umwandlung des Waldes.

Da unter diesen Voraussetzungen die Umsetzung des Flächennutzungsplanes relativ unwahrscheinlich ist, wäre eine Möglichkeit, die Waldflächen auf den Flurstücken 550/2 sowie die östliche Spitze des Flurstücks 539/54 ebenfalls als Wohnbauflächen auszuweisen, um somit eine Realisierung des Flächennutzungsplanes möglich zu machen.

3. Die Waldfläche südöstlich der Bergstraße

- Bei den Flurstücken 574; 575/1; 576; 577 und 578 handelt es sich um Waldflächen.
- Lt. gültigen Flächennutzungsplan sind diese Flurstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen.
- Die Waldflächen befinden sich im Innenbereich der Gemeinde.

Lt. § 20 Absatz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die südwestlich angrenzenden Flurstücke 581/4 und 581/11 sind ebenfalls bewaldet. Damit wäre über einen Bebauungsplan lediglich eine Bebauung der vorderen 15m entlang der Bergstraße möglich.

Da unter diesen Voraussetzungen die Umsetzung des Flächennutzungsplanes unwahrscheinlich ist, wäre eine Möglichkeit die Waldflächen auf den Flurstücken 581/4 und 581/11 ebenfalls als Wohnbauflächen auszuweisen, um somit eine Umsetzung des Flächennutzungsplans, auch auf dem Flurstück 581/9, realistisch werden zu lassen.“

Zu 2. Die Waldfläche nordöstlich der Bergstraße:

Die Flurstücke 555 und 556 befinden sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung. Die Waldumwandlung auf Grundlage der rechtskräftigen Innenbereichssatzung oder durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch die betroffenen Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Mit Waldumwandlung besteht Baurecht für eine Bebauung der Flurstücke 555 und 556, die unter Beachtung des Waldabstandes unmittelbar an der Bergstraße einzuordnen ist.

Eine zusätzliche Einbeziehung der Flurstücke 550/2 und 539/54 soll nicht erfolgen. Diese Flurstücke befinden sich außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung.

Sollte eine Bebauung der Flurstücke 555 und 556 unter Inanspruchnahme der Waldabstandsflächen zu den Flurstücken 550/2 und 539/54 geplant werden, so ist von den Eigentümern der betreffenden Flurstücke ein gemeinsames städtebauliches Konzept vorzulegen, welches es der Gemeinde ermöglicht den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beurteilen zu können.

Alle im Zusammenhang mit den Planungen stehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Zu 3. Die Waldfläche südöstlich der Bergstraße:

Die Flurstücke 574, 575/1, 576, 577 und 578 sind als Waldflächen ausgewiesen, befinden sich jedoch im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und wurden dem entsprechend als Wohnbauflächen in der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Die Waldumwandlung auf Grundlage der rechtskräftigen Innenbereichssatzung oder durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch die betroffenen Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Mit Waldumwandlung besteht Baurecht für eine Bebauung der v.g. Flurstücke, die unter Beachtung des Waldabstandes unmittelbar an der Bergstraße einzuordnen ist.

Die südwestlich angrenzenden Flurstücke 581/4 und 581/11 sind Waldflächen, befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und wurden mit der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Loddin nicht als Wohnbauflächen einbezogen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme von 19.03.2019 dargestellt, dass der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Loddin keine Ziele der Raumordnung entgegen, wenn für eine zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen zunächst die gemeindlichen Reserveflächen ausgeschöpft werden.

Eine zusätzliche Einbeziehung der Flurstücke 581/4 und 581/11 in die Wohnbauflächenausweisung kann daher derzeit nicht erfolgen.

Nach Ausschöpfung der Baulandreserven auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen wird sich die Gemeinde im Rahmen einer Fortschreibung

des Flächennutzungsplanes erneut mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gemäß dem gemeindlichen Bedarf auseinandersetzen. In dem Zusammenhang wird eine Einbeziehung der Flurstücke 581/4 und 581/11 in die Wohnbauflächenausweisung einer neuerlichen Prüfung unterzogen.

Sollte eine Bebauung der Flurstücke 581/4 und 581/11 geplant werden, so ist von den Eigentümern der betreffenden Flurstücke ein gemeinsames städtebauliches Konzept vorzulegen, welches es der Gemeinde ermöglicht den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beurteilen zu können.

Alle im Zusammenhang mit den Planungen stehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: ... ; davon anwesend: ...; Ja- Stimmen: ...; Nein- Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

2.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Loddin, den

Der Bürgermeister