

Bekanntmachung der Gemeinde Loddin über den Entwurf und die öffentliche Beteiligung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin in der Fassung von 11-2023

Geltungsbereich

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin beinhaltet zwei Ergänzungsbereiche. Beide Ergänzungsbereiche befinden sich nordwestlich des Seebades Loddin und grenzen direkt an das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin an.

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4.1 und 4.2 wird im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet, im Osten durch die Straße zum Herrenberg und landwirtschaftliche Fläche, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

Der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5.1 und 5.2 wird im Norden durch die B 111, im Osten durch die Straße zum Herrenberg und vorhandene Bebauung, im Süden und Westen ebenfalls durch die Straße zum Herrenberg und das anschließende Gewerbegebiet begrenzt.

Die Ergänzungsbereiche umfassen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

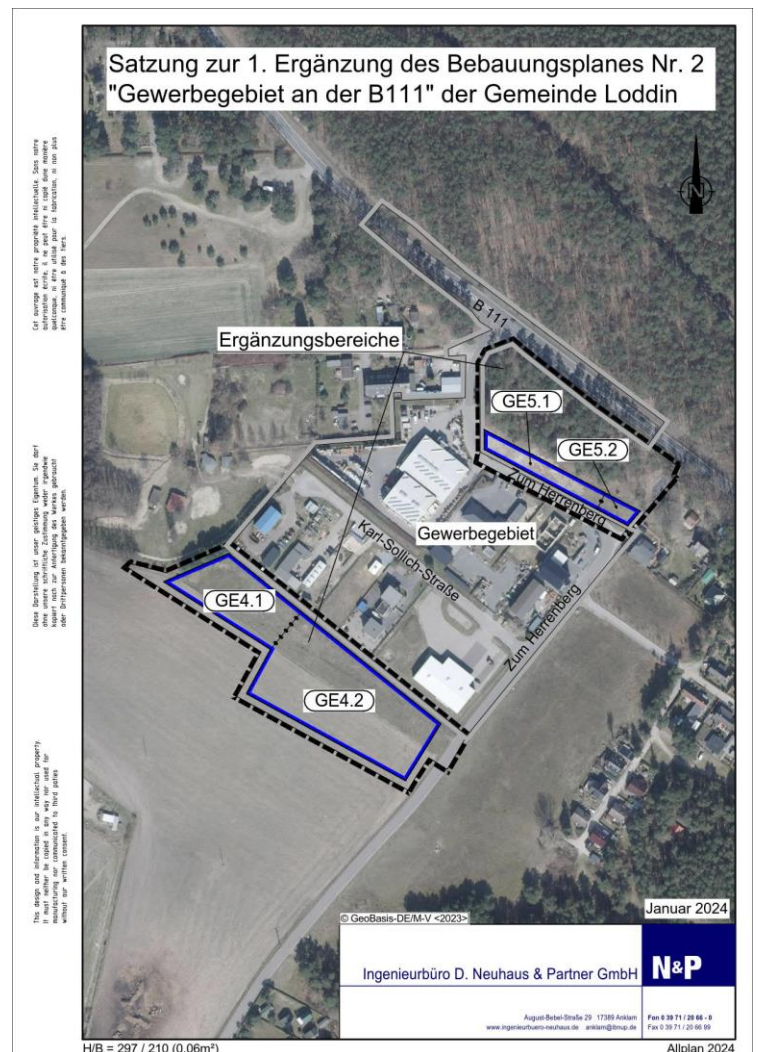
Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4.1 und 4.2

Gemeinde	Loddin
Gemarkung	Loddin
Flur	2
Flurstücke	471 (tw.), 472 (tw.), 600/14 (tw.), 614/5, 614/6, 739/75, 739/89 (tw.), 799/1, 800/4 (tw.)
Größe	9.560 m ²

Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 5.1 und 5.2

Gemeinde	Loddin
Gemarkung	Loddin
Flur	1
Flurstück	739/74
Größe	13.965 m ²

Die Gesamtfläche beider Ergänzungsbereiche beträgt etwa 23.395 m².



1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 11-2023 gebilligt.

2.

Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin von 11-2023 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Schalltechnisches Gutachten,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- den nach Einschätzung der Stadt Usedom wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 29.04.2024 bis einschließlich zum 31.05.2024

im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd

http://www.amtusedom.de/?page_id=375

sowie auf dem zentralen Landesportal

<https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene>

veröffentlicht.

Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zugängliche Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum in den Räumen des Amtes Usedom-Süd in 17406 Usedom, Markt 7, Zimmer 01.14 zu folgenden Dienststunden

Montag	von 08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 15:00 Uhr
Dienstag	von 08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 15:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	von 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag	von 08:00 – 12:00 Uhr

zur Verfügung gestellt.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an info@amtusedom.de übermittelt werden, können bei Bedarf auch auf anderen Weg (zum Beispiel schriftlich vor Ort oder postalisch unter der oben genannten Adresse) eingereicht werden. Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Weiterhin kann die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Loddin eingesehen werden.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des geänderten Entwurfs:

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichen-verordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.

In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Ergänzungsbereiche, die im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu bearbeiten sind, grenzen direkt an den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loddin an.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes vorbereitet werden.

Der gewerbliche Standort an der Bundesstraße B 111 soll erweitert und gleichzeitig qualitativ aufgewertet werden. Zudem sollen im Zuge der geplanten Strukturierung des Grundstückes zusätzliche Lagerflächen errichtet werden. Es ist angedacht, einen Teil der Lagerflächen zu überdachen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit den Anlagen beinhaltet folgende Arten umweltbezogener Informationen:

1. Wesentliche Auswirkungen auf das Klima

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

2. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt durch Neuversiegelungen zu Eingriffen in den Boden. Durch die Ausweisung der Baufelder GE 4.1 und GE 4.2 sowie GE 5.1 und 5.2 beträgt die mögliche Neuversiegelung von Flächen insgesamt ca. 0,96 ha. Es werden Ruderalfluren und landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

3. Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

Informationen, dass durch die Ausweisung von Gewerbeflächen bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bebauungen getroffen. Die geplanten Bebauungen bleiben auf die Bereiche entlang der Verkehrsflächen begrenzt bzw. schließen an das vorhandene Gewerbegebiet an, sodass von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung auszugehen ist.

4. Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

5. Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin werden keine gesetzlich geschützte Biotope beansprucht und verändert.

Informationen zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, xylobionten Käfern und Vögeln

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Ergänzungsbereiche GE 5.1 und 5.2

- Bauzeitenregelung Rodungen (V1)
- Vermeidung von Lichtemissionen (V2)
- Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen (V3)
- Anlage von Ersatzhabitaten für Brutvögel und Fledermäuse (V4)

Ergänzungsbereiche GE 4.1 und 4.2

- Baufeldfreimachung (V1)
- Vermeidung von Lichtemissionen (V2)
- Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen (V3)
- Anlage von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (V4)
- Anlage von Ersatzhabitaten für Feldlerche (V5)

Informationen, dass für verfahrenskritische Artvorkommen bzw. potentielle Art-vorkommen im Rahmen der Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG getroffen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen die dargestellten Flächennutzungen nicht umgesetzt werden können.

6. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

7. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Informationen, dass es bei der Erweiterung des Gewerbegebietes zu keiner Überschreitung der maßgebenden Richtwerte durch die Summe der Geräusch-immissionen aller auf einen Immissionsort einwirkenden gewerblichen Anlagen kommen darf.

Aufgrund der Lage des Plangebiets wurde ein „Schalltechnisches Gutachten“ beauftragt, welches Bestandteil der Entwurfsunterlagen ist. Auf Grundlage des Gutachtens erfolgte eine Geräuschkontingentierung für das vorgesehene Gewerbegebiet nach den Vorgaben der DIN 45691. Die im Gutachten formulierten Empfehlungen zu den Emissionskontingenten erhielten Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans.

8. Wesentliche Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Planfläche (nördlicher Teilbereich) liegt die archäologische Fundstätte Loddin Fundplatz Nr. 26. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Begründung mit Umweltbericht des Entwurfs der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ der Gemeinde Loddin enthält als Anlagen bzw. nimmt Bezug auf:

Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten

- Biotoptypenkartierung mit Stand vom November 2023

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand von Oktober 2022 mit Angaben zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, xylobionten Käfern und europäischen Vogelarten
- Schalltechnisches Gutachten mit Stand von Oktober 2023 bestehend aus einer Emissionskontingentierung nach DIN 45691

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Loddin wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom vom 24.04.2023 mit Hinweis zum Vorlegen von Einleitgenehmigungen bei Einleitung von Schmutzwasser in Gewässer 2. Ordnung;
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 02.05.2023 mit Bedenken zur Erschließung des Gewerbegebiets 4 (4.1 und 4.2) und dem Hinweis, dass ggf. das vorhandene Abwasserpumpwerk zu erweitern ist;
- Bauernverband Ostvorpommern e.V. vom 03.05.2023 mit Bedenken zu den Grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen, zu den Festsetzungen und Maßnahmen zu Artenschutz und zur Bewertung der verbleibenden Eingriffsfolgen;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 09.05.2023 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
 - SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst mit Hinweisen, dass keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen sind, zur Trinkwasserversorgung und dem Verweis auf das Kurortgesetz – Immissionsschutz hinsichtlich Ostseebad;
 - SB Denkmalschutz mit Hinweisen, dass Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt werden, zum Bodendenkmalschutz und mit Verweis auf das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege;
 - SB Abfallwirtschaft/ Bodenschutz mit Hinweisen von der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde;
 - SB Immissionsschutz mit dem Verweis auf die Erstellung einer aktuellen gutachterlichen Schallausbreitungsberechnung;
 - SG Wasserwirtschaft mit Hinweis zum Umgang mit unbelastetem Regenwasser und Auflagen zur Grundwasserabsenkung, zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie zur Versickerung/ Einleitung des Regenwassers;
 - SB Breitband mit dem Hinweis, dass das Plangebiet in einen Bereich des geförderten Breitbandausbaus berührt;
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 10.05.2023 mit dem Verweis auf die Erstellung eines neuen schalltechnischen Gutachtens zur Betrachtung der Lärmkonflikte auf die Nachbarschaft;
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 11.05.2023 mit Verweis auf die Berücksichtigung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 16.05.2023 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden

- SG Naturschutz mit dem Verweis auf die Prüfung einer Betroffenheit eines gesetzlich geschützten Biotops in dem Gewerbegebiet 5 (5.1 und 5.2), auf die Einbindung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot, auf die Belange des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und auf den Gehölzschutz;
- Forstamt Neu Pudagla vom 16.05.2023 mit dem Verweis, dass die Waldfläche nicht vollumfänglich dargestellt wurde;
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2023 mit Hinweis auf mögliche Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern und Empfehlung, eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen;
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 30.05.2023 mit dem Verweis auf die rechtzeitige Einbeziehung der Bewirtschafter der Flächen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Bürger vom 12.04.2023 mit dem Hinweis auf Unklarheiten zwischen Ergänzungsbereich Gewerbegebiet 4 und 5 (B-Plan) und Ergänzungsbereich 1 und 2 (FNP) und Bedenken zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, zu notwendigen Gehölzrodungen, zu Beeinträchtigungen der Fauna, zum Lärmschutzwald innerhalb des Gewerbegebiets sowie die Forderung eines Mindestabstandes zur vorhandenen Wohnbebauung

Im Rahmen der Beteiligung kann Einsicht in die Entwurfsunterlagen mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, in die vorgenannten Stellungnahmen, in die Kartierung, den Fachbeitrag und das Schalltechnische Gutachten genommen werden.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.


Hagemann
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:
Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<https://www.amtusedom.de> am 05.04.2024

