

Bekanntmachung der Gemeinde Loddin zum Beschluss Nr. GVLo-0594/24 vom 27.02.2024 über den Entwurf und die Beteiligung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin i. V. m. der Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin in der Fassung von 11-2023

Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin beinhaltet zwei Änderungsbereiche. Beide Änderungsbereiche 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 Änderungsbereich 1 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.

Der Änderungsbereich 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.

Die Änderungsbereiche umfassen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Änderungsbereich 1

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

Änderungsbereich 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

Die Gesamtfläche beider Ergänzungsbereiche beträgt etwa 23.395 m².

Die Lage der Änderungsbereiche kann dem beigelegtem Übersichtplan entnommen werden.

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 27.02.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin von 11-2023 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),

- Schalltechnischem 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 vom 02.04.2024 bis zum 06.05.2024 im Internet zu veröffentlichen.

Zusätzlich ist der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Usedom-Süd zu jedermann Einsichtnahme auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind von der Beteiligung zu benachrichtigen.

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:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin wird aufgrund der Aufstellung der Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B 111“ der Gemeinde Loddin erforderlich. Durch die in der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ausgewiesenen baulichen Maßnahmen befinden sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Loddin nicht mehr mit den im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Darstellungen in Übereinstimmung.

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

• Änderungsbereich 1

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

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

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

Der Änderungsbereich 1 entspricht den Gewerbegebieten 5.1 und 5.2 der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loddin.

• Änderungsbereich 2

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

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin soll die Art

der Bodennutzung geändert werden. Der Änderungsbereich 2 soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich 2 entspricht den Gewerbegebieten 4.1 und 4.2 der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loddin.

Da die vorhandene und die geplante Nutzungsart im wirksamen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmen und mit der Aufstellung der Satzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine geänderte gemeindliche Entwicklung beabsichtigt ist, wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

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 Neu-versiegelungen zu Eingriffen in den Boden. 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin werden keine gesetzlich geschützten Biotope beansprucht und verändert.

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

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Änderungsbereich 1

- V1 Bauzeitenregelung Rodungen
Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.
- V2 Vermeidung von Lichtemissionen
Die Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
- V3 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben können vermieden werden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.
- V4 Anlage von Ersatzhabitaten für Brutvögel und Fledermäuse
Zur Schaffung von Ersatzhabitaten (Brutmöglichkeiten und Nahrungssuche) können Ersatzpflanzungen (Hecke, Sträucher, Bäume) in der Ortslage angelegt werden.

Änderungsbereich 2

- V1 Baufeldfreimachung
Durch Mahd der Flächen vor Beginn der Vogelbrutzeit und regelmäßiges Mähen während der Vogelbrutzeit kann eine Besiedlung der Freifläche vermieden werden, so dass eine Erschließung und Bebauung ohne Auslösung von Verbotstatbeständen möglich sind.
- V2 Vermeidung von Lichtemissionen
Die Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
- V3 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben können vermieden werden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.
- V4 Anlage von Ersatzhabitaten für Fledermäuse
Zur Schaffung von Ersatzhabitaten können für bevorzugt strukturgebunden jagende Arten, Ersatzpflanzungen (Hecke, Sträucher, Bäume) auf Flächen im Umfeld angelegt werden. Durch die Nutzungsextensivierung von Nachbarflächen oder die Anlage und Erhaltung einer Brachfläche können zudem geeignete Habitat für über Offenland jagende Arten geschaffen werden.
- V5 Anlage von Ersatzhabitaten für Feldlerche
Durch die Nutzungsextensivierung von Nachbarflächen oder die Anlage und Erhaltung einer Brachfläche können geeignete Habitate für die Feldlerche geschaffen werden.

Informationen, dass für verfahrenskritische Artvorkommen bzw. potentielle Artvorkommen 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 03.08.2021 mit Hinweis auf mögliche Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern und Empfehlung, eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen;
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 24.08.2021 mit dem Verweis, die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hoch-

wasservorsorge, insbesondere Vermeidung und Verringerung von Hochwasser-schäden, zu berücksichtigen;

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 24.08.2021 mit Verweis auf das Anschlussrecht für den Änderungsbereich 2;
- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom vom 25.08.2021 mit Hinweis zum Vorlegen von Einleitgenehmigungen bei Einleitung von Schmutzwasser in Gewässer 2. Ordnung;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 25.08.2021 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
 - SB Abfallwirtschaft/ Bodenschutz mit dem Hinweis, dass keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt sind;
 - SB Immissionsschutz mit dem Verweis, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gutachterlich nachzuweisen;
 - SG Verkehrsstelle mit Hinweisen zur Veränderung der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen und zu Sichtbehinderungen;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 30.08.2021 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
 - SB Denkmalschutz mit Hinweisen, dass die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege nicht berührt werden, dem Verweis auf ein blaues Bodendenkmal im Plangebiet.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Bürger A vom 03.08.2021 mit Bedenken hinsichtlich der angrenzenden Wohn-bebauung, zur Flächenbilanz, zur Nutzung des Weges (Flurstück 800/11), zur Überflutungsgefahr, zur Beeinträchtigung von Flora und Fauna und zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild;
- Bürger B vom 04.08.2021 mit Bedenken zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Ackerflächen;
- Bürger C vom 05.08.2021 mit Bedenken und Einwänden zur Beeinträchtigung von Flora und Fauna, zur angrenzenden Wohnbebauung, zur Beeinträchtigung des Mikroklimas, zur Gefährdung des Grundwassers, zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild, zur erhöhten Verkehrsbelastung, zu den Auswirkungen auf den Tourismus und zur Beeinträchtigung des angrenzenden Gewerbegebietes.

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

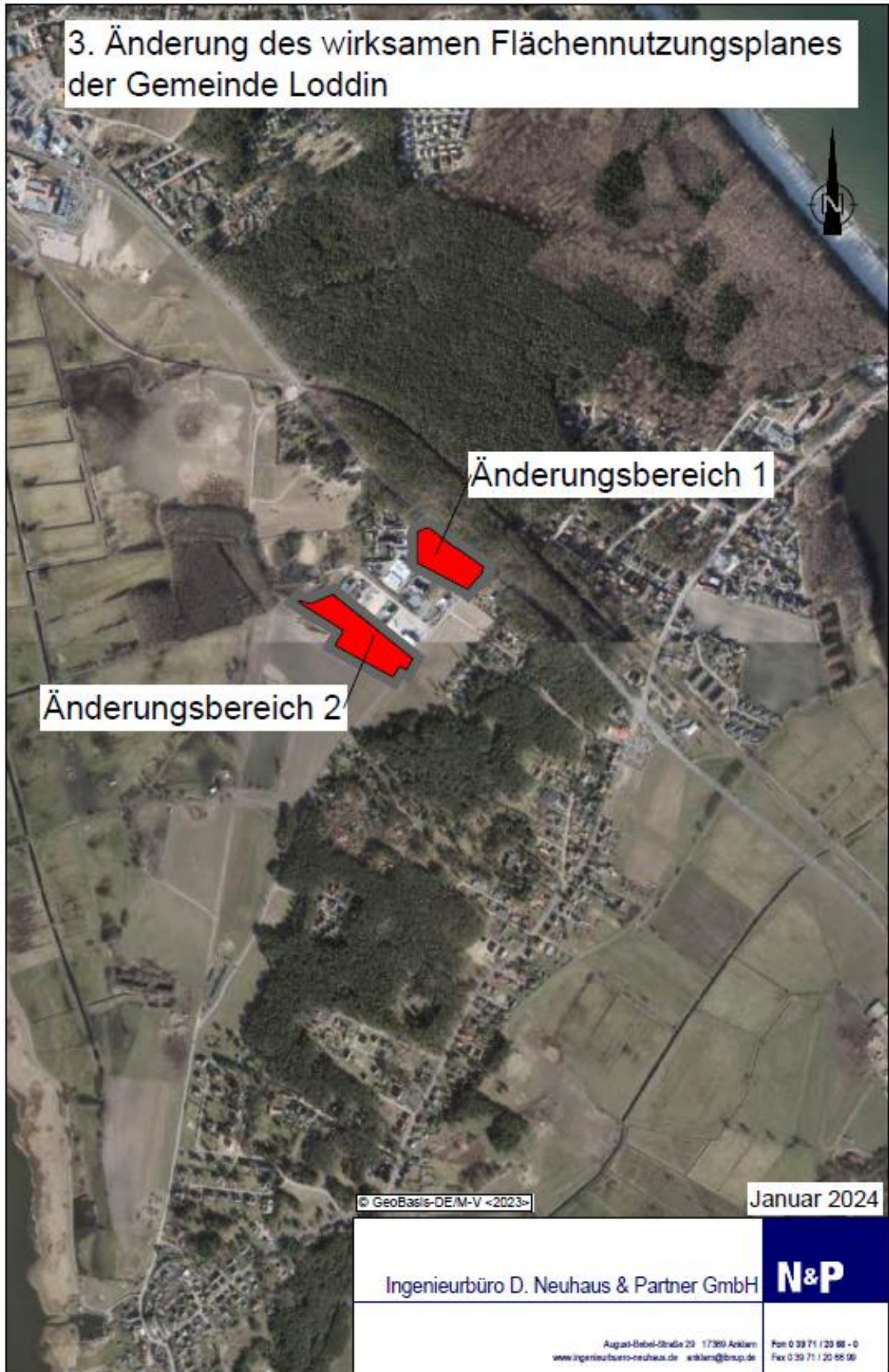


3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Loddin

Les données ont été préparées informatiquement. Elles ne sont pas garanties. Elles ne sont pas destinées à être utilisées pour la navigation, et non plus être communiquées à des tiers.

Cette représentation est une simple illustration. Elle ne doit pas être utilisée pour la navigation, et non plus être communiquée à des tiers.

This design and information is not intended to be used for navigation, and it is not intended to be communicated to third parties.



H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2024

Bekanntmachungsvermerk:
Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<https://www.amtusedom.de> am 07.03.2024

