

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über die Genehmigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße**

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loddin.

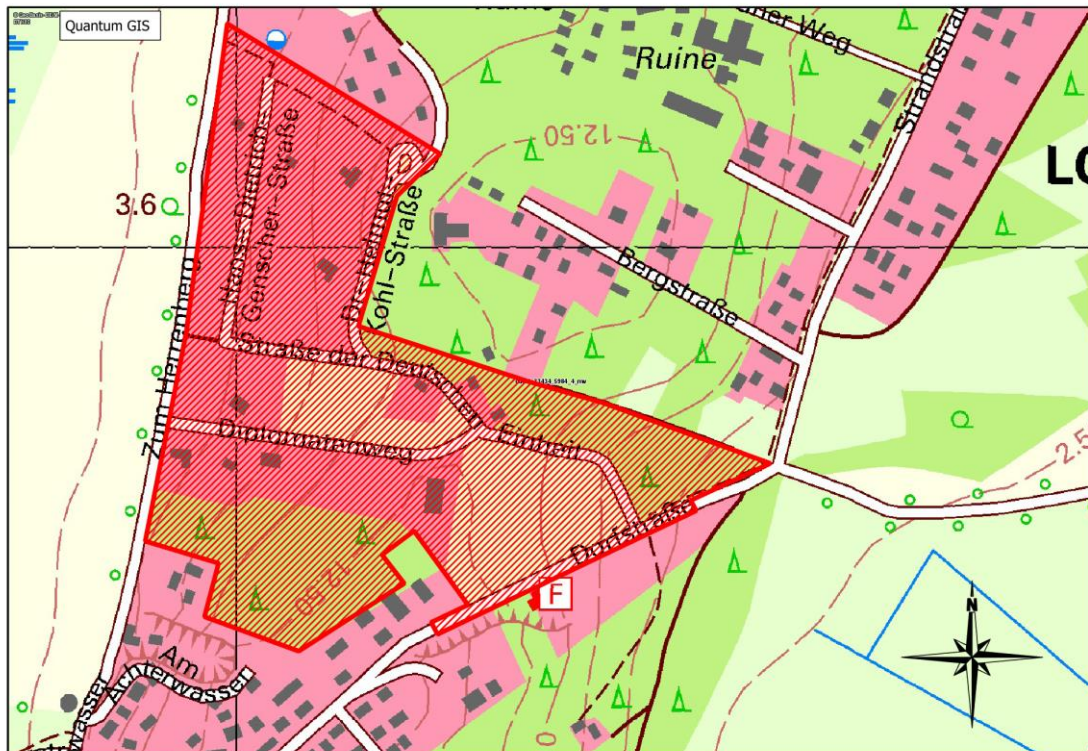
Begrenzung: im Westen durch die Straße „Am Achterwasser“ mit anschließender Niederung zum Achterwasser,
im Norden durch Kiefernwald, Ferienbungalows und Wohnbebauung,
im Süden durch Wohnbebauung sowie
im Osten durch die Dorfstraße und anschließende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

Gemarkung	Loddin
Flur	1
Flurstücke	584/1, 584/3 - 584/11, 585/1, 585/2, 585/4 - 585/12, 586/1- 586/9 und 587/1 - 587/8
Flur	2
Flurstücke	104/11 - 104/13, 104/15 - 104/17, 104/19, 104/20, 104/23 - 104/27, 104/29, 104/31, 104/32 - 104/36, 104/39, 104/40, 104/42 - 104/56, 104/58 - 104/60 und 24/16

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 93.216 m².



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86

der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), wird entsprechend der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Loddin vom 07.08.2018 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 14.08.2018, Az.: 02233-18-40 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Die Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid wurden erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet.

Der Satzungsbeschluss Nr: GVLo 0199/18 vom 07.08.2018 und die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße vom 14.08.2018 werden hiermit bekannt gemacht.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße tritt mit Ablauf des **22.08.2018** in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße mit Plan und Begründung ab diesem Tag im Bauamt des Amtes „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Ergänzend sind die Bekanntmachung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB und die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße mit Plan und Begründung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd www.amtusedom.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bzw. unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Loddin, „Baurecht“ einzusehen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Planung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.



Zeplin
Leiterin FD Bau

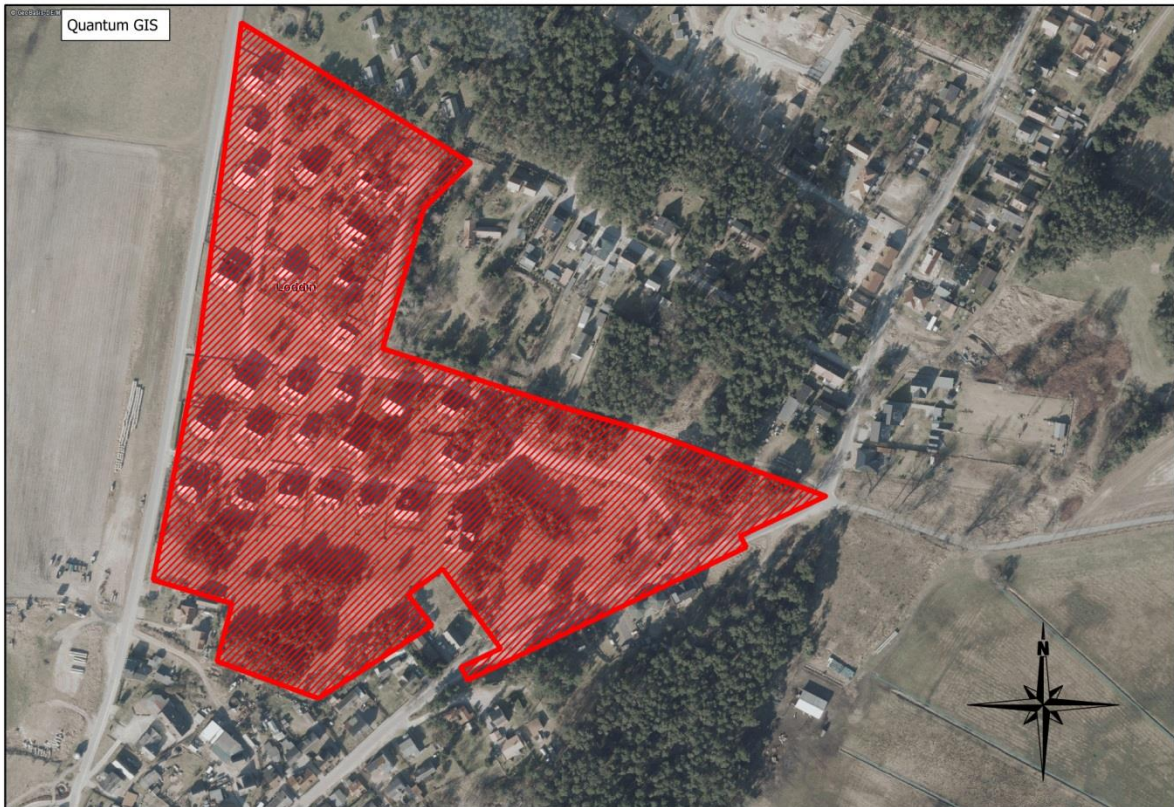
Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 15.08.2018



**GEMEINDE SEEBAD LODDIN
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G
1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5
„Ehemaliges Diplomatendorf“
im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße



SATZUNGSFASSUNG VON 08-2018

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
<u>TEIL 1</u>	
1.0 EINLEITUNG	4 - 15
1.1 Anlass und Zielstellung der Planaufstellung	4 - 6
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	7 - 9
1.3 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	10 - 13
1.4 Rechtsgrundlagen	13 - 14
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	14 - 15
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	16 - 54
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	18 - 39
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	18 - 19
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19 - 21
2.1.2.1 Größen der Grundflächen	19 - 20
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	20 - 21
2.1.3 Bauweise	21
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21 - 23
2.1.5 Flächen für Nebenanlagen	23 - 24
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	24 - 25
2.1.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25 - 26
2.1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	26
2.1.9 Öffentliche Verkehrsflächen	27 - 28
2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen	29
2.1.11 Private Grünflächen	29 - 31
2.1.12 Flächen für Wald i.V.m Nachrichtlichen Festsetzungen	31 - 32
2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33 - 39
2.1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	39

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	39 - 45
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	40 - 42
2.2.1.1 Fassaden	40 - 41
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	41 - 42
2.2.1.3 Werbeanlagen	42 - 43
2.2.1.4 Antennen- und Satellitenanlagen	43
2.2.2 Stellplätze	44
2.2.3 Einfriedungen	44 - 45
2.2.4 Abfallsammelbehälter	45
2.2.5 Ordnungswidrigkeiten	45
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	46 - 48
2.4 Hinweise	49 - 52
2.4.1 Denkmalschutz	49
2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz	50
2.4.3 Immissionsschutz	50 - 51
2.4.4 Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V	51 - 53
2.4.5 Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V	53 - 54
3.0 VER- UND ENTSORGUNG	55 - 58
4.0 FLÄCHENBILANZ	59
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	60 - 67
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	60 - 65
5.2 Kompensationsmaßnahmen	65 - 67
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	68 - 72
<u>TEIL 2</u>	
U MW E LT B E R I C H T	
mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen	1 - 47

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Zielstellung der Planaufstellung

Bisherige Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 5

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ ist seit 10.08.2000 rechtskräftig.

Mit Erstellung der Satzung wurde ein bereits vorbelastetes Erholungsgebiet durch städtebauliche Neuordnung und Bereitstellung von für das Gebiet erforderlicher und von der Öffentlichkeit nutzbarer Infrastruktureinrichtungen zugelassen.

Das Plangebiet wurde entsprechend den spezifischen Nutzungsvorstellungen in folgende 4 Teilplangebiete gegliedert:

- Teilplangebiet 1
Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) der BauNVO mit 32 Ferienhäusern a 2 Ferienwohnungen
- Teilplangebiet 2
Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) der BauNVO mit 2 Ferienhäusern a 12 Ferienappartements
- Teilplangebiet 3
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11(2) der BauNVO mit maximal 100 Betten sowie Restaurant, Cafe, kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen und einem kleinen Schwimmbad
- Teilplangebiet 4
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kunsthandwerk gemäß § 11(2) der BauNVO mit einem Gebäude für Kunsthandwerker, Galerie u. ä.

Stand der Planumsetzung

Nach Rechtskraft der Satzung wurde das gesamte Plangebiet durch einen Vorhabenträger erschlossen.

Von den im Teilplangebiet 1 geplanten 32 Ferienhäusern sind 26 Häuser bereits errichtet.

Von den im Teilplangebiet 2 ausgewiesenen zwei Ferienhausstandorten ist ein Standort bereits mit einem Ferienhaus mit 12 Ferienappartements bebaut.

Die Teilplangebiete 3 und 4 sind noch unbebaut.

Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Bei der Umsetzung der Planungen im Teilplangebiet 1 wurde auf etlichen Grundstücken abweichend von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 verfahren.

Dies betrifft insbesondere die Anlage von Carports und Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen, die Überschreitung der Baugrenzen durch den Hauptbaukörper, Terrassenflächen, Einfriedungen, Satellitenanlagen u.a.m..

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat hinsichtlich der Nichteinhaltung von Festsetzungen ordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet.

Die Eigentümer der Grundstücke im Teilplangebiet 1 haben sich zu einer „Interessengemeinschaft Diplomatendorf Loddin“ zusammengeschlossen und einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gestellt.

Auf der östlichen unbebauten Teilfläche des Teilplangebietes 2 ist ein Baufeld von 20 m x 27 m (540 m²) zur Errichtung eines Ferienhauses mit max. 12 Ferienappartements ausgewiesen.

Der Grundstückseigentümer möchte entsprechend einer vorliegenden Objektplanung das Gebäude in südlicher Richtung verschieben.

Hierzu wird die Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

Die Gemeinde befürwortet die Änderung, da die in Anspruch genommene überbaubare Grundstücksfläche nicht vergrößert wird und die maximal zulässige Anzahl an Ferienwohnungen unverändert bleibt.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 5 die Teilplangebiete 3 und 4 als Hotel bzw. für Kunsthandwerk festsetzt, wurden kürzlich veräußert. Der Käufer möchte die Flurstücke 104/33 und 104/35 als Ferienhausgebiet mit 6 Ferienhäusern a 2 Ferienwohnungen bebauen.

Ein entsprechender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt der Gemeinde vor.

Mit der Änderung ist geplant, die Teilplangebiete 3 und 4 als Ferienhausgebiet mit der Bezeichnung Teilplangebiet 3 festzusetzen. Das unmittelbar südlich der Gebietszufahrt gelegene Gemeindegrundstück 104/36 wird dem Teilplangebiet 3 zugeordnet, da die vormalige Nutzungszuweisung als Hotelvorfahrt nicht mehr erforderlich ist.

Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Da der Bebauungsplan Nr. 5 rechtskräftig ist, wird zur Änderung der Festsetzungen und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Plangebietes ein Änderungsverfahren einschließlich einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Loddin hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2012 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die Grundstücke der derzeitigen Teilplangebiete 2 bis 4 eingeleitet.

Dem Grundstückseigentümer der Flächen in den Teilplangebieten 3 und 4 ist es in den zurückliegenden Jahren nicht gelungen, einen Kaufinteressenten bzw. Betreiber für das vormals geplante Hotel einschließlich des Bereiches Kunsthandwerk zu gewinnen. Um die Bebauung des Plangebietes in den nächsten Jahren zum Abschluss bringen zu können, wird der Ausweisung als Ferienhausgebiet zugestimmt.

Mit der Änderung geht auch eine Reduzierung der bisher zulässigen Kapazitäten einher und es wird eine Verringerung des Störungspotentials durch Ausschluss anderer Nutzungen bewirkt.

Es wäre dann im gesamten Plangebiet die Errichtung von Ferienhäusern mit ca. 360 Betten, statt der bisherigen ca. 412 Betten, möglich.
(siehe auch Punkt 2 der Begründung)

Die Gemeindevertretung Loddin hat am 17.03.2015 beschlossen, den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 um die Grundstücke des Teilplangebietes 1 zu ergänzen.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wurden genau definierte Festsetzungsanpassungen vorgenommen, die sicherstellen, dass im Ergebnis der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan wurde in seinen Planteilen einschl. der Fachplanungen, den aktuellen und prognostisch zu erwartenden Anforderungen und den geltenden Rechtsvorschriften angepasst.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Abgrenzung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Seebad Loddin liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde.

Das Gemeindegebiet liegt in der Mitte der Insel Usedom. Es wird im Westen durch die Gemeinde Ostseebad Koserow, im Süden durch das Achterwasser, im Osten durch die Gemeinde Seebad Ückeritz und im Norden durch die Ostsee begrenzt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loddin.

Begrenzung: im Westen durch die Straße „Am Achterwasser“ mit anschließender Niederung zum Achterwasser,
im Norden durch Kiefernwald, Ferienbungalows und Wohnbebauung,
im Süden durch Wohnbebauung sowie
im Osten durch die Dorfstraße und anschließende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:

Gemarkung	Loddin
Flur	1
Flurstücke	584/1, 584/3 - 584/11, 585/1, 585/2, 585/4 - 585/12, 586/1-586/9 und 587/1 - 587/8
Flur	2
Flurstücke	104/11 - 104/13, 104/15 - 104/17, 104/19, 104/20, 104/23 - 104/27, 104/29, 104/31, 104/32 - 104/36, 104/39, 104/40, 104/42 - 104/56, 104/58 - 104/60 und 24/16

Fläche des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 93.216 m².

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne aus dem Ostseebad Zinnowitz von 03-2015 verfasst.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen des Plangebietes:

- Straße der Deutschen Einheit
- Diplomatenweg
- Hans - Dietrich - Genscher - Straße und
- Dr. - Helmut - Kohl - Straße

sowie die im Bereich der Zufahrt einbezogenen Teilflächen der Dorfstraße und das Flurstück 104/36 (südlich der Zufahrt) sind Eigentum der Gemeinde Loddin.

Alle anderen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Beschreibung des Plangebieteszustandes

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Ferienhausgebiet vor der Wendezeit, welches auf der planrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ städtebaulich neu geordnet wurde. Zwischenzeitlich sind in dem gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Teilplangebiet 1 bereits 26 Ferienhäuser errichtet worden. Im Teilplangebiet 2 ist ein Ferienhaus mit 12 Appartements entstanden. Das Plangebiet ist vollständig mit Verkehrswegen erschlossen.

Die bebauten Ferienhausgrundstücke sind mit gepflegten Grünanlagen versehen, wobei neben heimischen Artenbeständen auch zahlreiche nicht heimische Zierpflanzen verwendet wurden. Es überwiegen Rasenflächen, so dass auf den großzügig bemessenen Grundstücken der offene Gebietscharakter weitgehend erhalten bleiben konnte. Lediglich größere Gehölzbestände aus Kiefern bilden einzelne Zäsuren in dem Ferienhausgebiet. Die noch nicht bebauten Grundstücke weisen aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse Vegetationen des Magerrasens auf. Im Zuge der fortgeschrittenen Sukzession haben sich hier Gehölzinitiale aus Kiefern entwickelt, die sich stellenweise zu flächenhaften Gehölzbeständen entwickelt haben. Dieses trifft weitgehend auf alle unbebauten Flächen und Erhaltungsflächen des Planänderungsgebietes zu, was teils Konsequenzen für die geschützten und erhaltenswerten Vegetationen des Planänderungsgebietes hatte. So weist der rechtskräftige Bebauungsplan im südlichen Teil des Plangebietes eine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Mager- und Trockenrasenfläche mit den Vegetationseinheiten Schafschwingel-Trockenrasen, Borstgrasrasen sowie Silbergrasrasen aus. Da keine Pflegemaßnahmen zum Erhalt des Vegetationsbestandes umgesetzt wurden, haben sich in Teilbereichen in flächenhaften Beständen Kiefern entwickeln können. Dieses hat einen höheren Bestockungsgrad der Gehölze zur Folge, so dass bei einer Inaugenscheinnahme der Bestandssituation mit der zuständigen Forstbehörde Teilflächen dem Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zugordnet wurden und sich damit die gesetzlich geschützten Biotopflächen verringern.

Bei den Bestandserhebungen zum Arteninventar innerhalb der benannten Biotopfläche wurde ein großes Potential an geschützten Pflanzenarten vorgefunden. Aber auch das Erfordernis kontinuierlicher Pflegemaßnahmen durch Mahd und Aushagerung des Standortes sowie Entnahme aufwachsender Gehölze offenbarte sich im Zuge der Bestandserhebungen.

Auch eine sich an der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes vormals befindende Trockenrasengesellschaft des Schafschwingels, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen wurde, wurde zwischenzeitlich aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession der

Kiefernbestände verdrängt und hat gemäß der Einschätzung der zuständigen Forstbehörde den Status einer Waldfläche eingenommen.

Als Wald wurde auch eine Gehölzfläche nördlich des Diplomatenweges eingestuft, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit zu erhaltenden Einzelbaumbeständen ausgewiesen wurde. Für die infolge der fehlenden Pflegemaßnahmen auf Flurstück 104/32 entstandenen Waldflächen werden eine Waldumwandlung und nachfolgende Entwicklung einer naturnahen Parkanlage erforderlich.

Die sich im Plangebiet befindenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurden noch nicht realisiert. Hier haben sich markante und erhaltenswerte Einzelbaumbestände entwickelt, die in die Gestaltung der Grünanlagen einbezogen werden sollten. Es haben sich zudem zahlreiche nichtheimische Gehölze (Feuerdorn, Schneebeere, Zwergmispeln) flächenhaft ausgebreitet und stellen eine Gefährdung der Magerrasenflächen dar. Hier sind die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlichen Rodungen und Auslichtungen der Gehölze innerhalb der geplanten Grünflächen nachzuholen.

Die in der Ursprungssatzung dargestellten Pflanzgebote für Heckenpflanzungen entlang der nördlichen Baugrundstücke des Teilplangebietes 1 sind aufgrund des sich bereits entwickelten erhaltenswerten Gehölzbestandes nicht mehr umsetzbar. Die mit Pflanzgebot unterlegten Einzelbaumpflanzungen entlang der Dorfstraße und im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze wurden gleichfalls noch nicht realisiert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im nördlich der Straße der Deutschen Einheit eine größere Stellplatzanlage aus, die im Zuge der Erschließung des Plangebietes bereits errichtet wurde. Da gemäß den aktuellen Planungen kein Erfordernis für Stellplatzanlagen in dieser Größenordnung besteht, ist der Rückbau der versiegelten Flächen vorgesehen. Bei den Bestandsaufnahmen wurde eine Besiedlung der ungenutzten Flächen mit Vegetationen des Magerrasens festgestellt. Mit den Maßnahmen der Entsiegelung und der Förderung des Artenbestandes des Mager- und Trockenrasens kann der Verlust von Magerrasenvegetationen infolge der fortgeschrittenen Sukzession zu Waldflächen teilweise kompensiert werden.

Bei den Bestandsaufnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden Unstimmigkeiten zwischen den Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und der aktuellen Bestandssituation festgestellt. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen für den Gehölzschutz und auf der Grundlage aktueller Vermessungen erfolgte eine Neuausweisung der im Plangeltungsbereich vorkommenden Einzelbaumbestände.

1.3 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

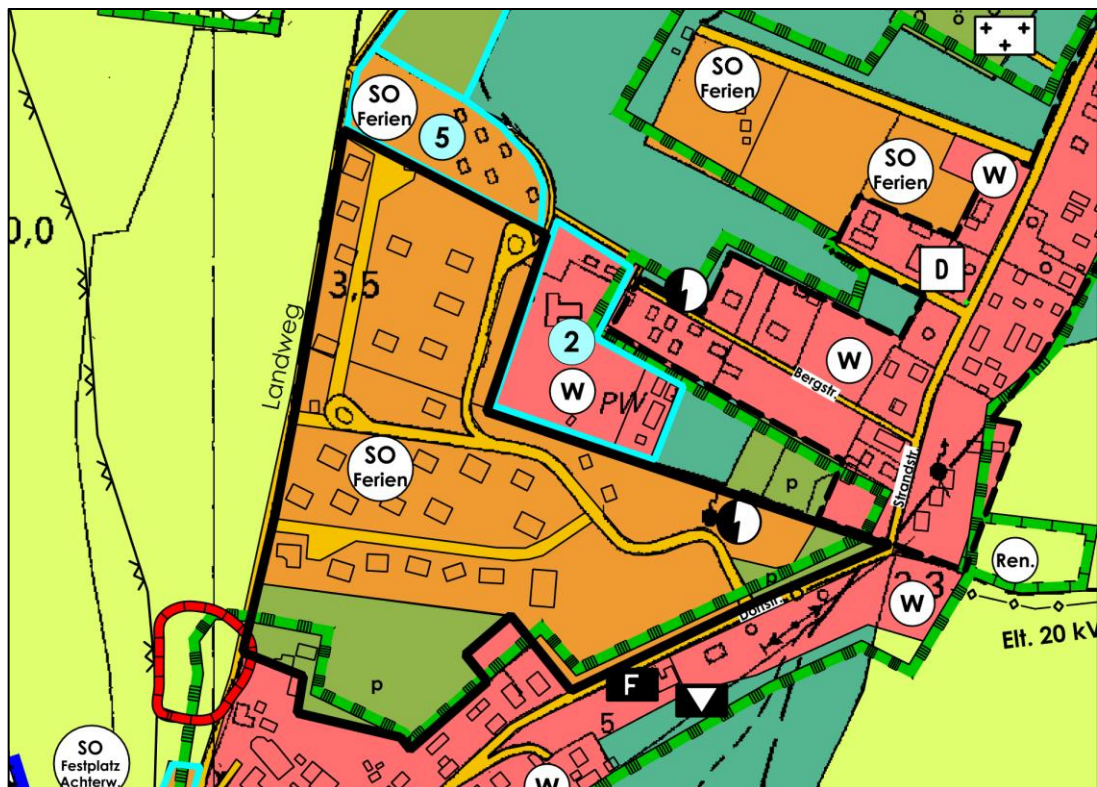
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet noch als

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 (2) BauNVO und
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kunsthandwerk gemäß § 11 (2) BauNVO

ausgewiesen.

Die Gemeinde Loddin stellt derzeit eine 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes auf. Im Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Anpassung an die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgenommen und das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO mit Kennzeichnung der Waldflächen, Biotope und Maßnahmenflächen ausgewiesen.

Somit befinden sich die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der gesamtgemeindlichen Planung grundsätzlich in Übereinstimmung.



Auszug aus der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Seebad Loddin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.
- Gemäß RREP VP Punkt 3.3 (3) gehört die Gemeinde Loddin zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
- Die Gemeinde Seebad Loddin liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.“

(Auszug Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)

Das Plangebiet fungierte zu DDR- Zeiten als Ferienhausgebiet für Angestellte im Diplomatendienst. Im Plangebiet befanden sich 15 Ferienhäuser, die im Rahmen der Baufreimachung entfernt wurden. Mit der Überplanung wurde ein vorhandenes Ferienhausgebiet städtebaulich neu geordnet.

Mit den Schreiben vom 06.05.2013, 07.12.2016 und 16.10.2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erklärt, dass dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wird.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.
- Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planänderung umfassend gewürdigt:
 - Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von nationalen Schutzgebieten.

In einer Entfernung von ca. 240 m vom Planänderungsgebiet in Richtung des Achterwassers befindet sich das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) liegt in einer Entfernung von ca. 200 m vom Planänderungsgebiet.

Aufgrund der Spezifik der Vorhaben im Planänderungsgebiet und der Entfernung zu den Natura 2000- Gebieten sind keine Befindlichkeiten mit den Schutzgebiets- und Erhaltungszielen für die maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete erkennbar.

- Die zuständige Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass sich Teilflächen des Planänderungsgebietes zu Waldflächen entwickelt haben. Dieses betrifft vorrangig Teilflächen von gesetzlich geschützten Mager- und Trockenrasenvegetationen, die in der Ursprungssatzung als gesetzlich geschützte Biotopflächen ausgewiesen wurden, sowie private Grünflächen.
Zur Sicherung der geplanten Bebauung im Teilplangebiet 3 wurde für die auf Flurstück 104/32 festgestellten Waldflächen eine Waldumwandlung durchgeführt.
- Das Plangebiet weist außerhalb der Waldflächen gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume auf. Es handelt sich um Bäume, die, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen. Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind aufgrund des Zustandes der Bäume und der unmittelbaren Lage in den Baufeldern Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unumgänglich. Der Ersatz wird gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Grundlage von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei den Bestandsaufnahmen wurden Vorkommen von Laubfrosch, Zauneidechse und Waldeidechse festgestellt. Das Planänderungsgebiet wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt. Quartiere von geschützten Fledermausarten wurden nicht vorgefunden. Niststandorte von Gebüschbrütern und Halboffenlandvögeln konnten nicht festgestellt werden. Einzelne Nistplätze von Vögeln sind aber aufgrund des Revierverhaltens bzw. der Frequenz der Sichtungen wahrscheinlich.
Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen.
Gehölzbestände sind als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien zu erhalten.

Zur Kompensation von Verlusten des Lebensraumes für Reptilien ist im Bereich der Maßnahmenfläche eine Trockenmauer nach den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten zu errichten.

Nördlich der Straße der Deutschen Einheit befindet sich ein Keller, der als Fledermausquartier optimiert werden soll und damit als Ersatzmaßnahme für Verluste von Fledermausquartieren im Zuge von Baumaßnahmen/ Gebäudeabbrüchen im nahen Umfeld genutzt werden kann. Das potentielle Fledermausquartier wurde in die Plandarstellung nachrichtlich aufgenommen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden **Gesetzlichkeiten** bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 05.2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 setzte sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Der **Aufstellungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am **13.11.2012** von der Gemeindevertretung Loddin gefasst. (Geltungsbereich: Teilplangebiete 2 bis 4)
Die **Planungsanzeige** erfolgte mit Schreiben des Amtes Usedom Süd vom **25.03.2013**.
- Die Gemeindevertretung Loddin hat am **17.03.2015** eine **Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss** vom 13.11.2012 beschlossen. (Einbeziehung Teilplangebiet 1 und damit Ausweitung des Geltungsbereiches auf das gesamte Plangebiet)
Eine Planungsanzeige zur Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nicht.

- Die grundlegenden Planungsziele wurden im **Vorentwurf von 10-2016** mit Plan und Begründung einschließlich der Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung dargestellt.
Im Vorfeld wurden dem **Bauausschuss am 18.10.2016** die Vorentwurfsunterlagen vorgelegt und inhaltlich abgestimmt.
Zu den Vorentwurfsunterlagen wurde die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Planunterlagen überarbeitet und durch die Fachgutachten ergänzt. Die **Entwurfsunterlagen von 08-2017** wurden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis zum 08.12.2017, sowie aufgrund eines Verfahrensfehlers erneut in der Zeit vom 02.07.2018 bis zum 01.08.2018, öffentlich ausgelegt sowie die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend fand die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess eingestellt wurden.
Zwischen der Gemeinde Seebad Loddin und den Vorhabenträgern/ Grundstückseigentümern wurden Städtebauliche Verträge abgeschlossen, die die Eckpunkte der Planänderung festlegen und die Verpflichtung der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung der Vorhaben stehenden Kosten regeln.
Das Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin erfolgt jedoch eine Anpassung an die städtebaulichen Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.
Das Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin ist noch nicht abgeschlossen. Daher unterliegt die Bebauungsplanänderung der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Um einen Gesamtüberblick zu den Änderungen zu erhalten, wird nachfolgende Gegenüberstellung der wesentlichen Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 mit den Anpassungen gemäß der 1. Änderung vorgenommen.

Im Anschluss daran werden die wesentlichen Änderungen der Planzeichnung (Teil A), des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen näher erläutert.

Festsetzungen gemäß rechtskräftigem B- Plan Nr. 5

Festsetzungsänderungen gemäß der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Teilplangebiet 1	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO Zulässig sind Ferienhäuser mit maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO Zulässig sind Ferienhäuser mit maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus
Teilplangebiet 2	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO Zulässig sind ausschließlich Ferienappartements mit einer Kapazität von 24 Einheiten	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO Zulässig sind ausschließlich Ferienappartements mit einer Kapazität von 24 Einheiten
(alt: Teilplangebiet 3)	Sonstiges Sondergebiet Hotel Zweckbestimmung Hotel § 11 (2) BauNVO	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO Teilplangebiet 3
(alt: Teilplangebiet 4)	Sonstiges Sondergebiet Hotel Zweckbestimmung Kunsthandwerk § 11 (2) BauNVO	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO Teilplangebiet 3

Kapazitäten

Teilplangebiete 1 und 3	32 Ferienhäuser a maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus 64 FWen (rd. 256 Betten)	39 Ferienhäuser a maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus 78 FWen (rd. 312 Betten)
Teilplangebiet 2	2 Ferienhäuser a maximal 12 Appartements (rd. 48 Betten)	2 Ferienhäuser a maximal 12 Appartements (rd. 48 Betten)
(alt: Teilplangebiet 3)	Hotel mit 100 Betten	entfällt
(alt: Teilplangebiet 4)	/ Gesamt: 404 Betten	entfällt Gesamt: 360 Betten

Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen

Teilplangebiete 1 und 3 Grundfläche je Ferienhaus 196 m² Grundfläche je Ferienhaus 196 m²

Teilplangebiet 2 Grundfläche je App. gebäude 450 m² Grundfläche je Ferienhaus 450 m²

Geschossigkeit

Teilplangebiete 1 und 3 I + DV (Dachvollgeschoss) II

Teilplangebiet 2 I + DV (Dachvollgeschoss) II

Traufhöhen

Teilplangebiete 1 und 3 / **TH über OK FF 5,00 m**
(Über Oberkante Fertigfußboden)

Bauweise

Teilplangebiete 1 und 3 o (offene Bauweise) o (offene Bauweise)
ED (Einzel- und Doppelhäuser)

Teilplangebiet 2 o (offene Bauweise) o (offene Bauweise)

Baugrenzen

Teilplangebiete 1, 2 und 3 **Anpassung der Baugrenzen und der zulässigen Überschreitungen für den gesamten Änderungsbereich unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele**

Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen

Teilplangebiete 1 und 3 Carports und Garagen nur innerhalb Baugrenzen zulässig **Carports und Nebengebäude auch außerhalb Baugrenzen zulässig**

Teilplangebiet 2 nur nichtüberdachte Stellplätze zulässig **nur nichtüberdachte Stellplätze und Nebengebäude zulässig**

Regelungen zum Gehölzschutz/Bilanzierung

Teilplangebiete 1, 2 und 3 Überarbeitung des GOP sowie der textl. und zeichn. Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Teilplangebiete 1, 2 und 3 **Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Planungsziele**

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

Vorbemerkung:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen - im Folgenden in *Kursivschrift* hervorgehoben - vollständig überarbeitet und den aktuellen Planungszielen und gesetzlichen Vorschriften angepasst.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind somit nicht mehr die Regelungen der Ursprungssatzung, sondern ausschließlich die Festsetzungen gemäß der 1. Änderung verbindlich.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Entsprechend den aktuellen Planungszielen wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gebietstyp Ferienhausgebiet wie folgt im Text (Teil B), Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) erfolgt aufgrund der Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung eine Untergliederung in die Teilplangebiete 1, 2 und 3.

(1)

Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.

(2)

Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

(3)

Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

(4)

Im Ferienhausgebiet ist Dauerwohnen nicht zulässig.

Mit der Aufgabe der vormals geplanten Nutzung von Teilflächen für einen Hotelneubau und ein Kunsthandwerkergebäude wird das gesamte Plangebiet als Ferienhausgebiet ausgewiesen.

Eine Untergliederung in Teilplangebiete wird notwendig, da in den Teilplangebieten 1 und 3 bis zu 39 Ferienhäuser mit jeweils maximal 2 Ferienwohnungen und im Teilplangebiet 2 zwei Ferienhäuser mit jeweils maximal 12 Ferienwohnungen zulässig sein sollen.

Daraus resultieren differenzierte Festsetzungen für die Baugrenzen, die überbaubaren Grundstücksflächen, zulässige Nebenanlagen etc..

Für die dem Teilplangebiet 3 zugehörigen Grundstücke gelten die gleichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie im Teilplangebiet 1. Modifizierungen, die zu einer Belebung der städtebaulichen Qualität des Gebietes beitragen

sollen, werden lediglich in den gestalterischen Festsetzungen zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass sich die noch geplanten Ferienhäuser den bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen anpassen.

Gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften ist in einem Ferienhausgebiet Dauerwohnnutzung ausgeschlossen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Größen der Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Die zulässigen Obergrenzen der Grundflächen (GR) sind in den Nutzungsschablonen wie folgt festgesetzt:

Teilplangebiete 1 und 3	GR je Ferienhaus	196 m ²
Teilplangebiet 2	GR je Ferienhaus	450 m ²

Die zulässigen Obergrenzen der Grundflächen entsprechend der Ursprungssatzung bleiben unverändert.

Die Grundfläche (GR) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächen erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters als Erholungsgebiet, der erforderlichen Grundstückszuschnitte, der festgesetzten Rohreindeckung sowie unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange.

Für die festgesetzten Grundflächen gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Bereits in der Ursprungssatzung wurden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche zugelassen. Diese Regelung soll beibehalten werden.

Damit wird gewährleistet, dass die notwendigen Flächen für die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen ermöglicht werden.

Dies bedeutet bei einer GR von 196 m² eine Überschreitung durch o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GR von 294 m² und bei einer GR von 450 m² eine Überschreitung durch o. g. Anlagen bis zu einer maximalen GR von 675 m².

Mit der 1. Änderung werden zusätzlich Nebengebäude innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen, Carports dürfen künftig ebenfalls auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und die zulässige Fläche für die Anlage von Terrassen wurde vergrößert.

Trotz Lockerung v. g. Festsetzungen sind die Regelungen zu den zulässigen Grundflächen einzuhalten. Weitere Überschreitungen sind nicht erlaubt.

Einzellösungen für bestimmte Grundstücke werden aus städtebaulichen Gründen und unter Beachtung des Gleichbehandlungsprinzips nicht zugelassen.

Begründung:

Eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche hätte zur Folge, dass der Eingriff in die Natur zunimmt. Das bisher festgelegte Maß wird für die beabsichtigte qualitativ hochwertige Erholungsnutzung der Grundstücke als ausreichend bemessen erachtet.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wäre für alle Grundstücke neu zu ermitteln. Durch alle Grundstückseigentümer müssten, unabhängig von der Inanspruchnahme der erhöhten zulässigen Grundfläche, vor Satzungsbeschluss die anteiligen Kosten für Kompensationsmaßnahmen entrichtet werden.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelung zu den Grundflächen wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden gemäß § 16 (2) 3. und 4. BauNVO die Geschossigkeit und die Obergrenze für die Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Teilplangebiete 1 - 3:

zulässige Geschossigkeit *II* *zwei Vollgeschosse*

Teilplangebiete 1 und 3:

Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen *TH über OK FF 5,00 m*

In den Nutzungsschablonen der Ursprungssatzung war für beide Teilplangebiete jeweils ein Vollgeschoss mit Dachvollgeschoss (I + DV) ausgewiesen. Weitere Untersetzungen zu Trauf- oder Firsthöhen wurden nicht getroffen.

Da der Begriff Dachvollgeschoss nicht mehr dem rechtlich gültigen Fachterminus entspricht, wird die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgelegt.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde zusätzlich für die Teilplangebiete 1 und 3 die Obergrenze für die Traufhöhe festgelegt und diese im Text (Teil B), unter Hinweise, Punkt 2 wie folgt definiert:

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

In Verbindung mit den Regelungen zu Dachform und Dachneigung (siehe Punkt 2.2.1.3 der Begründung) wird damit sichergestellt, dass das obere Vollgeschoss im Dachraum errichtet und die Höhenentwicklung entsprechend der vorhandenen Bebauung fortgeführt wird.

Die gewählte Traufhöhe entspricht dem im Plangebiet bereits überwiegend in Anspruch genommenen Maß und berücksichtigt die festgesetzte Rohreindeckung und die zulässige Kubatur der Gebäude.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für die Teilplangebiete 1 und 3 erfolgt eine weitere Untersetzung, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Dies bedeutet, dass sowohl eine horizontale als auch vertikale Wohnungsaufteilung innerhalb der Ferienhäuser erfolgen kann.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Wo keine Bezüge zu vorhandener Bebauung vorliegen, erfolgen Vermaßungen mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Im Teilplangebiet 1 sind die Baugrenzen grundstückskonkret, unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche einheitlich mit Abmaßen von jeweils 14 m x 16 m, festgelegt.

Die Anordnung der Baugrenzen orientiert sich außerdem an einer günstigen Nord- Süd- Ausrichtung, der Gewährleistung von Blickbeziehungen in die freie Landschaft sowie zum Achterwasser.

Die detaillierte Festlegung der Baugrenzen ermöglicht die Einordnung der Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Erhaltung des Baumbestandes und unter nachweislicher Beachtung der Festlegungen aus dem Ergebnis der vegetationskundlichen und faunistischen Bestandserhebungen bzw. der aktuellen Bestandsaufnahmen.

Für das Teilplangebiet 3 wurden die Baufelder unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen, um den Architekten bei der individuellen Grundstücksplanung ausreichend Gestaltungsspielraum einzuräumen. Das Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Anzahl von Ferienwohnungen je Ferienhaus wurden entsprechend der für das Teilplangebiet 1 getroffenen Regelungen übernommen, so dass eine homogene Entwicklung der Teilplangebiete 1 und 3 gewährleistet ist.

Im Teilplangebiet 2 sind zwei vorhabenkonkrete Baufenster von jeweils rd. 20 m x 27 m (rd. 540 m²) festgelegt. Das westliche Baufeld ist bereits bebaut. Der Grundstückseigentümer möchte das im östlichen Baufeld geplante Gebäude in südlicher Richtung verschieben. Hierzu wird die Anpassung der Baugrenzen vorgenommen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig. Insbesondere sind dabei auch die durch die vorgeschriebene Bebauung mit Rohreindeckung gemäß § 6 und § 32 LBauO M-V einzuhaltenden Abstandsflächen (Brandschutz) zu berücksichtigen.

Für bestimmte Bauteile und untergeordnete bauliche Anlagen sollen Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden. Für die Umsetzung der Planungsabsichten werden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen, überschritten werden durch

- *Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5,00 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m*
- *Dachüberstände bis maximal 0,70 m,*
- *Terrassenflächen bis maximal 25 m² je Ferienwohnung,*
- *Stellplätze, Carports und Zufahrten,*
- *Nebenanlagen sowie*
- *Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern.*

Überschreitungen der Baugrenzen sollen erlaubt werden, um den Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden und der Hauptnutzung untergeordneten Anlagen einzuräumen.

In der Ursprungssatzung waren Carports lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sollen nunmehr auch außerhalb der Baugrenzen mit zu

beachtender Begrenzung der zulässigen Anzahl je Grundstück gemäß Punkt 2.1.6 (Text (Teil B), l. 6(1)) zugelassen werden.

In der Ursprungssatzung waren Nebengebäude nicht zulässig.

Mit der 1. Änderung werden Nebengebäude grundsätzlich zugelassen.

Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch mit der zu beachtenden Begrenzung der zulässigen Fläche je Grundstück gemäß Punkt 2.1.6 (Text (Teil B), l. 6(1), (2)), errichtet werden.

2.1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für Terrassen und Freisitze, Einfriedungen, Pergolen, Plätze für Abfallbehälter und Wäschetrockenplätze.

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Erholungsgebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Erholungssuchenden nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)

In den Teilplangebieten 1 und 3 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude zulässig.

- Carports sind je Grundstück wie folgt maximal zulässig:
 - ein Carport mit einem Einstellplatzoder
 - ein Carport mit zwei Einstellplätzen.
- Einschränkung für die Zulässigkeit von Garagen:
 - Garagen sind nicht freistehend, sondern nur in den Baukörper des Ferienhauses integriert, zulässig.
- Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Haus- und Gartengeräten und Fahrrädern:
 - Je Ferienwohnung ist ein Nebengebäude zum Abstellen von Haus- und Gartengeräten und Fahrrädern mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zugelassen.
 - Sollen auf einem Grundstück zwei Nebengebäude errichtet werden, so sind diese zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.
 - Sofern ein Carport errichtet wird, ist die Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten mit dem Carport zu verbinden.

(2)

Im Teilplangebiet 2 werden ausschließlich Stellplätze und Nebengebäude zugelassen.

- Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Haus- und Gartengeräten und Fahrrädern:
 - Je Ferienhaus sind maximal drei Nebengebäude zum Abstellen von Haus- und Gartengeräten und Fahrrädern mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m² zugelassen.

(3)

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

In den Teilplangebieten 1 und 3 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude zulässig. Gemäß Absatz (1) werden für Carports und Nebengebäude Beschränkungen zur Anzahl bzw. zulässigen Grundfläche getroffen.

Die Festsetzungen sollen eine zu starke Überbauung der Grundstücke ausschließen, die zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und den Erholungswert des Gebietes schmälern würde.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit von Garagen war bereits entsprechend in der Ursprungssatzung geregelt. Die Einschränkung, dass Garagen nicht freistehend, sondern nur in den Baukörper des Ferienhauses integriert, zulässig sind, soll beibehalten werden.

Das Plangebiet ist ein Ferienhausgebiet. Ferienhausgebiete dienen der Ferienwohnnutzung für einen ständig wechselnden Personenkreis. Daher

werden die mit der 1. Änderung getroffenen Regelungen zur erweiterten Zulässigkeit von Carports als ein ausreichender Regelungsrahmen erachtet.

Im Teilplangebiet 2 werden ausschließlich Stellplätze und Nebengebäude zugelassen.

Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl (24) auf den in der Planzeichnung (Teil A) als GSt dargestellten Flächen zu errichten.

Carports werden aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Nebengebäude werden zugelassen. Jedoch wird einschränkend festgelegt, dass je Ferienhaus maximal drei Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m² zugelassen werden, um eine Zerschneidung der Freiflächen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Im gesamten Plangebiet ist der notwendige Eigenbedarf an Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Loddin eine Stellplatzsatzung erlassen hat, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt und die in Punkt 1.1 der Anlage 1 festlegt, dass je Ferienwohnung 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen werden gemäß (3) im gesamten Plangebiet nicht zugelassen, da diese der besonderen Eigenart des Gebietes nicht entsprechen und eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung bewirken würden.

2.1.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilplangebiete 1 und 3

Je Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

In Einzelhäusern werden maximal 2 Ferienwohnungen und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Ferienwohnung zugelassen.

Teilplangebiet 2

Je Ferienhaus sind maximal 12 Ferienwohnungen zulässig.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl an Ferienwohnungen je Ferienhaus soll gewährleisten, dass das von der Gemeinde für das Plangebiet vorgesehene Entwicklungspotential an Ferienwohneinheiten gesteuert werden kann.

Die grundstückskonkreten Festsetzungen zu den Baugrenzen unterstützen diese Regelung.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen und der weitestgehend bereits abgeschlossenen Grundstücksaufteilung wird von der Umsetzung folgender maximaler Kapazitäten ausgegangen:

Teilplangebiete 1 und 3

39 Ferienhäuser

mit jeweils maximal 2 Ferienwohnungen

78 Ferienwohnungen
(rd. 312 Betten*)

Teilplangebiet 2

2 Ferienhäuser

mit jeweils maximal 12 Ferienwohnungen

24 Ferienwohnungen
(rd. 48 Betten*)

Gesamt

102 Ferienwohnungen
(rd. 360 Betten)

Die Anzahl der ausgewiesenen Bettenkapazitäten reduziert sich gegenüber der Ursprungssatzung (404 Betten) um 44 Betten.

* In den Teilplangebieten 1 und 3 wurde aufgrund der Großzügigkeit der Ferienhäuser von 4 Betten je Ferienwohnung ausgegangen.

Für die im Teilplangebiet 2 wesentlich kleiner konzipierten Ferienwohnungen werden 2 Betten je Ferienwohnung in Ansatz gebracht.

2.1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Dorfstraße wird im Bereich der Zufahrt (Straße der Deutschen Einheit) und im Bereich der Grundstückszufahrt zum Teilplangebiet 2 in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Für beide Straßen sind in der Planzeichnung (Teil A) die an den Ausfahrten entstehenden Sichtdreiecke mit den Sichtfeldern festgelegt, um darzustellen wie die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten aus dem Plangebiet auf die Dorfstraße gewährleistet werden soll.

Um die dauerhafte Freihaltung der Sichtbeziehungen zu sichern, wurde folgendes im Text (Teil B) I. 7. verankert:

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Dorfstraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Festsetzungen zu den Verkehrsflächen stellen ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Die Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen, so dass die Darstellung der Verkehrsflächen auf dem vermessenen Bestand beruht.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen ausgewiesen:

- Öffentliche Verkehrsfläche

Die Dorfstraße wurde im Bereich der Zufahrten in den Geltungsbereich einbezogen.

- Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung verkehrsberuhigt

Die Darstellung erfolgt für die inneren Erschließungsstraßen:

- Straße der Deutschen Einheit
- Diplomatenweg
- Hans - Dietrich - Genscher - Straße und
- Dr. - Helmut - Kohl - Straße

Die Verkehrsanlagen wurden durch den Vorhabenträger errichtet, als Flurstücke vermessen, an die Gemeinde Loddin übertragen und öffentlich gewidmet.

In der Ursprungssatzung war die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche nur für die Straße der Deutschen Einheit bis auf Höhe Diplomatenweg vorgesehen, alle anderen Verkehrsflächen sollten als Privatstraßen angelegt werden.

- Öffentliche Gehwege und Geh- und Radwege

Dargestellt werden der öffentliche Gehweg an der Dorfstraße sowie die drei Geh- und Radwege von den westlichen Endpunkten der Hans - Dietrich - Genscher - Straße, der Straße der Deutschen Einheit und vom Diplomatenweg in Richtung Straße „Am Achterwasser“.

Die drei Geh- und Radwege wurden ebenfalls durch den Vorhabenträger errichtet und grundstücksmäßig an die Gemeinde übertragen.

- Privater Gehweg

Zusätzlich wurde ein privater Gehweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze angelegt, um die Dr. - Helmut - Kohl - Straße und die Hans - Dietrich - Genscher - Straße fußläufig zu verbinden.

- Öffentliche Parkplätze

Nördlich der Straße der Deutschen Einheit und östlich der Dr. - Helmut - Kohl - Straße wurden durch den Vorhabenträger Längsparkplätze mit einer Gesamtkapazität von rd. 10 Stellplätzen für Besucher errichtet und der Gemeinde übergeben.

- Private Stellplatzanlagen außerhalb der Baugrundstücke

Eine private Stellplatzanlage, in der Planzeichnung (Teil A) als GST bezeichnet, wurde nördlich der Straße der Deutschen Einheit für das

vormalige Teilplangebiet 4 errichtet. Die Stellplätze werden als Besucherstellplätze den Teilplangebieten 1 bis 3 zugeordnet.

Auf dem Teilplangebiet 2 wurde eine private Stellplatzanlage, in der Planzeichnung (Teil A) als GST dargestellt, mit insgesamt 24 Stellplätzen für den Bedarf der 24 Ferienwohnungen des Teilplangebietes 2 errichtet.

Im Zusammenhang mit der vormals im Teilplangebiet 3 beabsichtigten Errichtung eines Hotels wurde nördlich der Straße der Deutschen Einheit eine private Stellplatzanlage für rd. 30 Stellplätze angelegt.

Da das Hotel aus der Planung genommen wird, gibt es keinen Bedarf mehr für diese Stellplatzanlage. Sie soll daher zurückgebaut und als Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Magerrasen entwickelt werden.

Zusätzliche Regelungen für die im Teilplangebiet 3 auf den Flächen der vormaligen Teilplangebiete 3 und 4 geplanten Bebauung:

- Einfahrtsbereich

Im Teilplangebiet 3 sind im Bereich der Gebietszufahrt gemäß Darstellung der geplanten Parzellierung insgesamt 7 Ferienhäuser geplant.

Die beiden Parzellen unmittelbar an der Dorfstraße und angrenzend an Teilplangebiet 2 sollen über eine gemeinsame Zufahrt von der Dorfstraße erschlossen werden.

Hierzu wird in der Planzeichnung (Teil A) ein Einfahrtsbereich festgelegt. Die Zufahrt ist außerhalb der vorhandenen Baumreihe der Dorfstraße einzuordnen.

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Außerhalb der beiden vorhandenen Zufahrten von der Dorfstraße und des festgelegten Zufahrtsbereiches sollen die Ferienhäuser über die Straße der Deutschen Einheit erschlossen werden.

Zur Umsetzung der Planungsabsicht werden die Grundstücksgrenzen des Plangebietes zur Dorfstraße außerhalb der festgelegten Zufahrten als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die vorhandene Trafo- Station nördlich des Diplomatenweges wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Planzeichen 7 der PlanzV und Flächensignatur gekennzeichnet.

2.1.11 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan sind die Freiflächen im Zufahrtbereich des Ferienhausgebietes sowie das Straßenbegleitgrün der Straßen und Wege mit Gebrauchsrasen bzw. Ziersträuchern und Rosen zu begrünen.

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die vormals im Zufahrtbereich zum Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen in die geplante Bebauung des Teilplangebietes 3 einbezogen. Damit stehen die Flächen für eine Begrünung nicht mehr zur Verfügung. Der Aspekt wird bei der Bilanzierung des Eingriffs im Rahmen des Planänderungsverfahrens berücksichtigt.

Die in der Ursprungssatzung ausgewiesenen straßenbegleitenden Grünflächen wurden im Zuge der Erschließung des Plangebietes weitgehend realisiert.

Gemäß der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nördlich der Straße der Deutschen Einheit sowie entlang der Wegeführung an der nördlichen Grenze des Teilplangebietes 1 Spiel- und Sportplatzflächen vorgesehen. Die Freiflächen sollten belassen bleiben bzw. von standortuntypischen Gehölzen befreit und nachfolgend mit Trockenrasen und standorttypischen Gehölzen begrünt werden.

Der geplante Spielbereich nördlich der Straße der Deutschen Einheit ist aufgrund des sich zwischenzeitlich entwickelten Gehölzbestandes nicht mehr realisierbar. Es haben sich infolge der natürlichen Sukzession und der fehlenden Pflegemaßnahmen Waldflächen entwickelt, so dass zur Gewährleistung der geplanten Bebauung im Teilplangebiet 3 für den auf Flurstück 104/32 vorhandenen Wald eine Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde beantragt wurde. Nachfolgend sollen die Gehölzflächen zu einer naturnahen Parkanlage entwickelt werden, wobei die nicht heimischen und siedlungstypischen Gehölze aus dem Bestand zu entfernen sind.

Auch das sogenannte Jugendeck an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung der Gehölze und des nicht bestehenden Bedarfs an einen Bolzplatz mit Spielgeräten, Minigolf nicht mehr umsetzbar.

Die Planänderung sieht in diesem Bereich die Anlage einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie die Ausweisung einer kleineren Spielplatzfläche mit naturnahen Spielgeräten für Kinder der Altersgruppe bis 12 Jahre vor.

Durch eine kontinuierliche Mahd und vorsichtige Auslichtungs- und Rodungsmaßnahmen zur Entfernung des Gehölzaufwuchses und des sich flächenhaft entwickelten nichtheimischen Artenbestandes wird der nunmehr ruderalisierte Standort aufgewertet. Um den naturnahen und reizvollen Bereich für die Ferienhausgäste erlebbar zu machen, sind unter Berücksichtigung des vorhandenen und zum Erhalt vorgesehenen Baumbestandes innerhalb der Parkanlage Verweilplätze mit Mobiliar aus natürlichen Materialien anzuordnen.

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden im Text (Teil B) für die Grünflächen folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

In den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung **naturnahe Parkanlage** sind standortuntypische Gehölze durch vorsichtige Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen zu entfernen. Die Entwicklung von Vegetationen des mageren Standortes ist durch eine kontinuierliche Mahd (Pflegetintervalle unter Berücksichtigung des Vegetationsbestandes) und eine Aushagerung des Standortes (Abfuhr des Mähgutes) zu sichern.

(2)

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung **Parkanlage** sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes als Grünanlagen mit Aufenthaltscharakter zu gestalten. Die Einordnung von Sitzbänken und Abfallbehältern ist zulässig. Es sind vorrangig natürliche Gestaltungselemente aus Holz zu verwenden.

Im Bereich der Parkanlagen sind standortuntypische Gehölze durch vorsichtige Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen zu entfernen. Die Entwicklung von Vegetationen des mageren Standortes ist durch eine kontinuierliche Mahd (Pflegetintervalle unter Berücksichtigung des Vegetationsbestandes) und eine Aushagerung des Standortes (Abfuhr des Mähgutes) zu sichern. Ggf. ist eine zusätzliche Initialbegrünung mit Landschaftsrasen der Regelsaatgutmischung RSM Rasen 7.2.2 Landschaftsrasen-Trockenlagen mit Kräutern vorzunehmen.

(3)

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Spielplatz** ist mit Spielgeräten für eine Altersgruppe bis 12 Jahre auszustatten. Der Spielplatz ist unter Berücksichtigung des Baumbestandes einzuordnen. Nichtheimische Gehölzflächen sind zu entfernen.

Es sind vorrangig natürliche Gestaltungselemente aus Holz u. ä. zu verwenden. Die Grünfläche ist 2x im Jahr zu mähen und das Mähgut zur Aushagerung des Standortes zu entfernen. Zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen sind nur mit heimischen Gehölzarten zulässig.

Für die Anlage und Pflege der privaten Grünflächen sind die Grundstückseigentümer/Vorhabenträger kostenseitig anteilig verantwortlich. Entsprechende Regelungen wurden in den Städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern/Vorhabenträgern getroffen.

2.1.12 Flächen für Wald

(§ 9 (1) 18b) BauGB)

i.V.m.

Nachrichtlichen Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB i.V. m. WAbstVO M-V und LWaldG M-V)

In der Ursprungssatzung sind die Flächen nördlich der Straße der Deutschen Einheit (Teilflächen aus Flurstück 104/32) in der Planzeichnung (Teil A) als Biotopflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen sowie als Grünflächen

festgesetzt. Die Flächen südlich bzw. westlich der Ferienhausgrundstücke (Flurstück 104/58) sind als großflächiges Biotop ausgewiesen.

Im Text (Teil B) wurden umfangreiche Festsetzungen zur Pflege und Entwicklung v. g. Flächen getroffen.

Eine aktuelle Bestandsaufnahme hat erbracht, dass die in der Ursprungssatzung getroffenen Festsetzungen weitestgehend nicht umgesetzt wurden. Es haben sich größere zusammenhängende Gehölzflächen gebildet, deren aktueller Status zu hinterfragen ist.

Daher wurde mit dem Forstamt Neu Pudagla und der unteren Naturschutzbehörde am 08.09.2015 eine Begehung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Flächen nördlich der Straße der Deutschen Einheit nunmehr größtenteils als Wald einzustufen sind.

Auf den Biotopflächen südlich bzw. westlich der Ferienhausgrundstücke hat sich auf rd. der Hälfte des Grundstückes Waldbestand gebildet.

Die Abgrenzung der Waldflächen wurde mit der Forstbehörde abgestimmt.

Waldflächen sind auf den Flurstücken 104/32 und 104/58 vorhanden.

Flurstück 104/58

Innerhalb des 30 m - Waldabstandes zu den Waldflächen südlich bzw. westlich der Ferienhausgrundstücke (Flurstück 104/58) ist auf den Flurstücken 104/25 - 104/27 Ferienhausbebauung vorhanden.

Aufgrund der Bestandssituation toleriert die Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes.

Flurstück 104/32

Die auf den Flurstücken 104/33, 104/35 und 104/36 geplante Ferienhausbebauung liegt innerhalb des 30 m - Waldabstandes zu den Waldflächen nördlich der Straße der Deutschen Einheit (Flurstück 104/32).

Für die noch zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke waren bereits in der Ursprungssatzung Baugrenzen ausgewiesen.

Außerdem wird mit den geplanten Ferienhäusern die gegenüber der Ursprungssatzung vorgesehene Nutzungsintensität (dreigeschossiges Hotel und ein Kunsthandwerkergebäude) wesentlich zurückgenommen.

Gemäß den Hinweisen der zuständigen Forstbehörde ist zur Gewährleistung der Bebauung im Teilplangebiet 3 eine Waldumwandlung für die Waldflächen nördlich der Straße der Deutschen Einheit (Flurstück 104/32) erforderlich. Die Waldflächen haben sich aufgrund nicht umgesetzter Pflegemaßnahmen in den gemäß Ursprungssatzung ausgewiesenen Grünflächen entwickeln können. Der Bestockungsgrad durch nachwachsende Gehölze ist nunmehr so hoch, dass die Kriterien für eine Zuordnung zum Waldbestand im Sinne des Landeswaldgesetzes zutreffen.

Durch die Grundstückseigentümerin des Flurstückes 104/32 wurde zwischenzeitlich ein formeller Antrag auf Waldumwandlung an das Forstamt Neu Pudagla gestellt.

Es wurde in Abstimmung mit dem Landesforst M-V Malchin eine Waldaufforstungsfläche in der Nähe von Torgelow, Flurstück 101, Flur 2 der Gemarkung Liepe gewählt, in der der erforderliche Kompensationsbedarf von 15.000 Waldpunkten abgelöst werden kann. Die Grundstückseigentümerin hat

mit dem Landesforst M-V einen Vertrag über den Erwerb von Waldpunkten aus einer Erstaufforstung auf dem benannten Grundstück abgeschlossen. Nach Zahlungseingang der Kosten für 15.000 Waldpunkte können die mit der Erstaufforstung zur Verfügung stehenden Waldpunkte abgebucht werden. Ein Abbuchungsprotokoll hierzu wird erstellt.

Im Städtebaulichen Vertrag ist die Verpflichtung zur Zahlung der Waldpunkte nach der Umsetzung der Erstaufforstung sowie zur Abbuchung der Waldpunkte ausschließlich zum Zweck der Waldumwandlung für die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatorndorf“ der Gemeinde Loddin festgelegt.

In den Text (Teil B) wurden unter Punkt „V. *Nachrichtliche Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. WAbstVO M-V und LWaldG M-V*“ folgende Festsetzungen zu den forstlichen Belangen aufgenommen:

V. *Nachrichtliche Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. WAbstVO M-V und LWaldG M-V*

Im Plangebiet sind auf den Flurstücken 104/32 und 104/58 Waldflächen vorhanden.

- Für die auf Flurstück 104/32 vorhandenen Waldflächen wurde eine Waldumwandlung durchgeführt und die künftige Darstellung als naturnahe Parkanlage festgesetzt.*
- Die auf Flurstück 104/58 vorhandenen Waldflächen werden erhalten.*

In der Planzeichnung (Teil A) ist der 30 m - Waldsicherheits-abstand mit dem Planzeichen -- W -- dargestellt.

Unterschreitungen des 30 m - Waldabstandes werden gemäß Abstimmung mit dem Forstamt Neu Pudagla vom 08.09.2015 ausnahmsweise für die auf den Flurstücken 104/25 - 104/27 vorhandenen Ferienhäuser toleriert.

2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig den Schutz und die Förderung von Mager- und Trockenrasenvegetationen, die das Ferienhausgebiet aufgrund der sandigen Standortverhältnisse prägen. Die Vegetationen zeichnen sich durch eine große Blütenvielfalt und damit auch hohe faunistische Artenvielfalt aus und weisen im Bestand besonders geschützte Pflanzenarten und Arten der Roten Liste gefährdeter Pflanzen in Mecklenburg- Vorpommern auf.

Aufgrund der fehlenden Pflegemaßnahmen und der darauf folgenden fortgeschrittenen Sukzession von Gehölzen, insbesondere Kiefern, sind die Mager- und Trockenrasen des Plangebietes im Bestand gefährdet.

Die aktualisierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen der Sicherung der geschützten Vegetationen nicht nur in den Biotop- und Maßnahmenflächen sondern auch auf den Privatgrundstücken dienen. Auch der Erhalt des für den Landschaftsraum typischen und reizvollen Offenlandcharakters soll weitgehend bei den Planungen der Grünflächen Beachtung finden.

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

(1)

Bei dem gemäß zeichnerischer Festsetzung als Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Magerrasen“ gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einem mit Stellplatzanlagen befestigten Bereich, der zu entsiegeln und einer natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Aufgrund des sandigen Standortes und des Vorkommens von Pflanzenarten, die die sandigen Standortverhältnisse bevorzugen, ist die Entwicklung eines Magerrasens angezeigt. Eine jährliche ein- bzw. zweimalige Mahd ab Mitte August sowie die Aushagerung des Standortes durch Abfuhr des Mähgutes sind zu sichern.

In der Maßnahmenfläche ist entlang der nordöstlichen Grenze eine Feldsteintrockenmauer mit einer Länge von 20 m, einer Mindestbreite von 1,50 m und einer Mindesthöhe von 1,20 m, zu errichten.

Im Bereich der Maßnahmenfläche ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist nördlich der Straße der Deutschen Einheit eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze aus, die den Nutzern des Hotels vorbehalten werden sollte. Die Stellplatzanlage wurde zwischenzeitlich errichtet.

Da die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hotel gemäß den aktuellen Planungsabsichten entfällt, sind die Stellplatzkapazitäten nicht mehr in die Planungen einzustellen.

Bei einer Inaugenscheinnahme der Bestandssituation konnte eine fortgeschrittene Sukzession der Stellplatzflächen mit Vegetationen des Magerrasens festgestellt werden. Da die sich im rechtskräftigen Bebauungsplan südöstlich der Stellplatzanlage befindende Biotopfläche infolge der Ausbreitung des Waldbestandes überprägt wurde, kann mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen dieser Verlust kompensiert werden. Durch eine jährliche kontinuierliche Mahd und Aushagerung des Standortes können die Entwicklung und der Erhalt der geschützten Vegetationen gesichert werden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist zudem an einem besonnten Standort eine Feldsteintrockenmauer zu errichten. Es handelt sich hierbei um eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), die gemäß dem

Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag den Verlust von Lebensstätten der Zauneidechse kompensieren soll.

(2)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(3)

Die Zufahrten zu den Grundstücken entlang der Dorfstraße sind unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes einzuordnen. Die Zufahrten sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) zu errichten.

(4)

Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Gehölze und Gehölzflächen anzuordnen.

Begründung:

Die Dorfstraße wird von einer lückigen Baumreihe aus Birken geprägt. Der Baumbestand ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten und die Baumreihenstruktur durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Um die vorhandenen Birken vor Schädigungen im Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind Festsetzungen erforderlich, die die Anlage der Zufahrten zu den Grundstücken entlang der Dorfstraße außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume regeln. Gleiches gilt für die Errichtung der Baustelleneinrichtungen im Zuge der Maßnahmen auf den Privatgrundstücken.

(5)

Auf den Privatgrundstücken ist der Charakter der Trockenrasengesellschaften, der den Naturraum und das Ferienhausgebiet prägt, zu sichern. Aus diesem Grund sind Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu begrenzen und der Hauptanteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Trockenrasen zu begrünen. Die Rasenflächen können durch natürliche Sukzession bzw. durch eine Initialbegrünung mit Landschaftsrasen der Regelsaatgutmischung RSM Rasen 7.2.2 Landschaftsrasen-Trockenlagen mit Kräutern entwickelt werden.

(6)

Der im Zuge der Baumaßnahmen abgetragene sandige Oberboden ist für den Wiedereinbau in die vorgesehenen Rasenflächen der Baugrundstücke zu sichern. Das Aufbringen von Mutterboden und anderen nährstoffhaltigen Materialien ist im Bereich der zu entwickelnden Trockenrasenvegetationen auszuschließen.

(7)

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

Begründung:

Um den Charakter des Ferienhausgebietes zu erhalten, soll auf den großzügig bemessenen Grundstücken der Charakter der Offenland- und Trockenrasengesellschaften erhalten und entwickelt werden. Die bisher unbebauten Grundstücke weisen aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse Potentiale für die Entwicklung von Mager- und Trockenrasen auf. Das sich im Oberboden befindende Saatgut und Arteninventar des mageren Standortes ist bereits im Zuge der Baumaßnahmen zu sichern und für den Wiedereinbau in Bereichen der geplanten Grünflächen zu nutzen. Die Grundstücke sollen vorrangig von Trockenrasenvegetationen geprägt werden, so dass Baum- und Strauchpflanzungen den geringeren Flächenanteil einnehmen sollen.

Zum Erhalt des naturnahen Charakters der Ferienhauseanlage ist vorrangig die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten vorzusehen.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

*An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten entlang der Dorfstraße sind Birken (*Betula pendula*) mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.*

Begründung:

Entlang der Dorfstraße sind gemäß Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Baumpflanzungen in den Lücken einer Baumreihe aus Birken entlang der Dorfstraße vorgesehen. Die Baumpflanzungen wurden noch nicht umgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung unterlegend wurde gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung hinsichtlich der zu pflanzenden Baumart, der Pflanzqualität und des Ersatzes bei Abgang getroffen. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ausgleichspflanzungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Pflanzung von Bäumen im Bereich einer Stellplatzanlage nördlich der Straße der Deutschen Einheit ausgewiesen, die laut der aktuellen Planungen nicht mehr realisiert werden soll. Die Bäume werden zur Ergänzung der Baumreihe entlang der Dorfstraße gepflanzt. Weiterhin ergibt sich aufgrund der Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen in den Teilplangebieten 2 und 3 ein Kompensationserfordernis von 6 Bäumen,

das durch Neuanpflanzungen im Bereich der Birkenreihe erbracht werden kann.

(2)

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze nördlich der Straße der Deutschen Einheit sind Bäume der Art Spitz- Ahorn (*Acer platanoides*) mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze nördlich der Straße der Deutschen Einheit die Pflanzung von Spitz- Ahorn in der Pflanzqualität Stammumfang 18-20 cm vor. Die Pflanzungen wurden bisher noch nicht realisiert.

Die aktuellen Festsetzungen sehen die Pflanzung von 4 Ahorn- Bäumen auf der verbliebenen Stellplatzfläche nördlich der Straße der Deutschen Einheit vor. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird auf 16-18 cm reduziert. Dieses erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V für Ersatzpflanzungen und der besseren Anwachsicherheit von Bäumen mit geringeren Stammumfängen.

(3)

Der Standort der Baumpflanzungen kann aus gestalterischen Gründen um maximal 4 m abweichen.

Begründung:

Um standörtliche und planerische Zwänge zu berücksichtigen, soll ein Abweichen von den gemäß Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden.

(4)

Auf dem Flurstück 104/59, Flur 2 der Gemarkung Loddin sind 8 Bäume der nachfolgenden Artenauswahl mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es handelt sich hierbei um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen auf dem Baugrundstück.

Vorschlagliste für zu pflanzende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Trauben- Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	Sand- Birke
<i>Quercus robur</i>	Stiel- Eiche

Begründung:

Im Ergebnis der Abwägung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Erhalt von sich nordwestlich des geplanten Baufeldes im Teilplangebiet 2 befindenden Kiefern geprüft. Durch die Verschiebung des Baufeldes in Richtung des Baumbestandes können die erforderlichen Abstandsflächen des Gebäudes zum Baumbestand nicht eingehalten werden. Schädigungen der Bäume im Zuge der Baumaßnahmen sowie ein eingeschränktes Wachstum der Bäume infolge der Nähe des Gebäudes können nicht ausgeschlossen werden. Es wird nach Abstimmung mit dem Architekten des geplanten Ferienhauses die Fällung der Bäume mit den Bestandsnummern 22 bis 29 in die Planungen eingestellt.

Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich um gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Die Baumfällungen sind nach dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V auszugleichen. Für die acht zu fällenden Bäume ist jeweils eine Ersatzpflanzung nachzuweisen. Die acht Ersatzpflanzungen sind auf dem Flurstück 104/59 zu erbringen.

(5)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

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

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie Gehölzflächen sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern und die Gehölzflächen durch einen feststehenden Bauzaun deutlich zu umgrenzen. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

(3)

Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Darin vorhandene Nebenanlagen sind zurückzubauen.

Begründung:

Die unter Erhalt gesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind neben gestalterischen Aspekten auch wichtige Habitate für verschiedene Tierarten. Um einen dauerhaften Erhalt der Bäume und Gehölzflächen zu garantieren, sind jegliche Schädigungen des Bestandes, insbesondere im Zuge der Bauausführungen, auszuschließen.

(4)

Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Behörde zu beantragen und ein Ersatz in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der Fällung von unter Erhalt gesetzten Bäumen unterlegt werden.

**2.1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)**

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Gemäß Ursprungssatzung ist im Teilplangebiet 2 die vorhandene Grundstückszufahrt einschließlich der Fahrgasse zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Festsetzung wird beibehalten, da diese die Zufahrt zum Teilplangebiet 2 und die Trasse für die Zuführung der Erschließungsleitungen

festlegt und für die Anlieger die Zufahrt sichert.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In Ergänzung der Planrechtlichen Festsetzungen werden Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festgelegt, die eine verträgliche Einfügung des Plangebietes in Natur und Landschaft gewährleisten und die typische Bebauungsstruktur des Dorfes Loddin aufnehmen. Kernfestsetzung stellt die vorgeschriebene Eindeckung mit Rohr dar.

Die grundlegenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden einheitlich für alle Teilplangebiete getroffen, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des Plangebietes sicherzustellen.

Es wird damit sichergestellt, dass die bestehenden Baulücken entsprechend der bereits prägenden architektonisch hochwertigen Bebauung aufgefüllt werden.

Für das Teilplangebiet 3 werden Abweichungen von den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung zugelassen, die auf Grundlage eines vom Käufer vorgelegten städtebaulichen Konzeptes genau definiert werden.

Es ist damit beabsichtigt, unter Beibehaltung der architektonischen Grundausrichtung, bereichernde Gestaltungselemente in die Plangebietsentwicklung einzubringen.

Der Vorhabenträger des Teilplangebietes 2 hat im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen eine konkrete Objektplanung für das geplante Ferienhaus vorgelegt.

Die Gemeinde hat sich mit den Planvorstellungen auseinandergesetzt und kann diesen folgen, da sich die Planung von der Kubatur und Höhenentwicklung dem im Teilplangebiet 2 bereits vorhandenen Ferienhaus anpasst.

Die mit dem Neubau des zweiten Ferienhauses vorgesehenen architektonischen Details hinsichtlich Dachterrassen und Erker werden von der Gemeinde mitgetragen und harmonisieren mit der im Teilplangebiet 3 vorgesehenen individuellen Grundstücksbebauung.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen und der konkreten Objektplanung herzustellen, wurden in der Satzungsfassung im Text (Teil B) II., 1.1 bis 1.3 (Fassaden, Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen) die bereits für das Teilplangebiet 3 zulässigen Abweichungen von den grundlegenden Zulässigkeitsregelungen auf das Teilplangebiet 2 ausgedehnt.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept sind damit nicht zu befürchten.

Mit der angestrebten zeitnahen Umsetzung der Bebauung in den Teilplangebieten 2 und 3 wird ein homogenes Bebauungsquartier entstehen, welches die Eingangssituation zum Plangebiet erheblich aufwertet und sich zugleich in die örtlichen und naturräumlichen Gegebenheiten einfügt.

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

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Zulässig sind nur:

- Putz in Weiß,
- mit weiß abgetönte helle Putzflächen,
- Holzverbretterungen in den Giebel dreiecken und
- Fachwerk.

Das Fachwerk ist nur mit weiß verputzten Gefachen zulässig. Die Holzkonstruktionen sind sichtbar in natürlicher Holzfarbe oder dunklen Brauntönen auszuführen.

(2)

Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen und Carports sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Für Wintergärten und Windfänge sind Glaskonstruktionen zulässig.

(3)

In den Teilplangebieten 2 und 3 dürfen maximal 25 % der Gesamtfassade des jeweiligen Ferienhauses abweichend von den unter (1) festgesetzten Fassadenoberflächen gestaltet werden.

Mit diesen Vorschriften sollen, im Kontext mit der festgesetzten Rohreindeckung, die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien ausgeschlossen werden, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen.

Mit der 1. Änderung sollen gemäß Absatz (2) für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen und Carports auch andere handelsübliche Materialien zugelassen werden, damit entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zur Anwendung kommen dürfen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen nicht erlaubt wären.

Für die Teilplangebiete 2 und 3 sollen auf maximal 25 % der Gesamtfassade des jeweiligen Ferienhauses Abweichungen von den unter (1) getroffenen Festsetzungen zugelassen werden. Damit werden insbesondere die in den Erdgeschosszonen für Teile der Fassaden geplanten Verblendungen mit Naturholz- oder Naturstein ermöglicht, wobei die Putzfassade prägendes Gestaltungselement bleibt.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

1.2 Dachformen und Dachneigungen

(1)

Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.

(2)

In den Teilplangebieten 2 und 3 sind für maximal 30 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Ferienhauses in seiner Grundrissprojektion von den Festsetzungen der Nutzungsschablone abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

(3)

Carports sind nur als Flachdach zulässig.

1.3 Dacheindeckung

(1)

Für die Dacheindeckung der Ferienhäuser ist nur Rohr zulässig.

(2)

Für untergeordnete Flächen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch andere handelsübliche Materialien einschl. Dachbegrünungen erlaubt.

Für Wintergärten und Windfänge sind Glaskonstruktionen zulässig.

(3)

In den Teilplangebieten 2 und 3 dürfen maximal 30 % der Dachfläche des jeweiligen Ferienhauses abweichend von dem unter (1) festgesetzten Rohr eingedeckt werden.

(4)

Eindeckungen mit Kunstrohr sind unzulässig.

Mit den Regelungen zur Dachgestaltung, i. V. m. mit den Obergrenzen für die Geschossigkeit und die Traufhöhe, beabsichtigt die Gemeinde eine Bebauungsstruktur zu entwickeln, die sich in den Bebauungszusammenhang der Dorfes Loddin einfügt.

Gemäß den Nutzungsschablonen sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen zwischen 45° und 51° zulässig.

Im gesamten Plangebiet wird für die Dacheindeckung der Ferienhäuser nur Rohr zugelassen, um die Dachlandschaft homogen zu gestalten und die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten.

Kunstrohr wird ausgeschlossen, da es sich um eine nicht ortstypische Eindeckungsart handelt.

Für die Teilplangebiete 2 und 3 werden für maximal 30 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Ferienhauses von den Festsetzungen der Nutzungsschablone abweichende Dachformen und Dachneigungen sowie Abweichungen von der festgesetzten Rohreindeckung zugelassen.

Beabsichtigt sind insbesondere Teile der Dächer, z. B. im Eingangs- oder Wintergartenbereich und Gauben, als flachgeneigte Dächer oder Flachdächer auszubilden, wobei der beherrschende Gesamteindruck durch das Rohrdach erhalten bleibt.

Mit der 1. Änderung sollen Carports auch außerhalb der Baugrenzen sowie grundsätzlich Nebengebäude erlaubt werden. In Ergänzung der Festsetzungen zur Ursprungssatzung sollen daher für untergeordnete Flächen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen auch andere handelsübliche Materialien einschl. Dachbegrünungen erlaubt sein.

So können Flachdächer, bekieselt oder als Gründächer ausgeführt, den landschaftsbezogenen Charakter des Ferienhausgebietes und die Qualität der Bebauung stärken.

Für Carports sollen ausschließlich Flachdächer zugelassen werden. Damit wird verhindert, dass den Carports durch Dachaufbauten Massivität verliehen wird, die die Ansicht der Ferienhäuser beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen, z. B. für Wintergärten, nicht zulässig wären.

2.2.1.3 Werbeanlagen

(1)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt.

(2)

In den Teilplangebiet 1 und 3 ist je Ferienhaus maximal ein Hinweisschild mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² zulässig.

Im Teilplangebiet 2 ist je Ferienhaus eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,00 m² zugelassen.

An der Einfahrt zum Plangebiet ist ein Aufsteller mit einer Ansichtsfläche von maximal 2,00 m² zulässig.

(3)

Werbeanlagen dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.
Die Höhe des Aufstellers darf 2,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

(4)

Werbeanlagen dürfen keine Fassadenverzierungen, Gesimse oder Fenster und Türen überdecken.

Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie mit beweglichem und wechselndem Licht dürfen nicht verwendet werden.

(5)

Warenautomaten sind unzulässig.

In der Ursprungssatzung wurden Werbeanlagen nur sehr eingeschränkt

zugelassen.

Die Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen für die Vermietung werden für einen ständig wechselnden Personenkreis genutzt, so dass Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern für erforderlich erachtet werden.

Da die Gemeinde nicht über eine Werbeanlagensatzung verfügt, sollen mit der Satzungsänderung für das Plangebiet geltende Regelungen getroffen werden.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern zu unterbinden und um die Hauptansicht der Ferienhäuser nicht zu beeinträchtigen.

Die Obergrenze für die Größe der Werbeanlagen wird für die Erholungsnutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes beeinträchtigen könnten.

2.2.1.4 Antennen- und Satellitenanlagen

Antennen- und Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Antennen- und Satellitenanlagen waren bisher unzulässig.

Die Installation von Antennen- und Satellitenanlagen ist jedoch zuzulassen, da diese einen Bestandteil der Informationsfreiheit darstellt.

Die höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Antennen- und Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Ferienhausgebietes zu vermeiden.

2.2.2 Stellplätze (§ 86 (1) 4. und 86 (3) LBauO M-V)

Die Gemeinde Seebad Loddin hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt und für die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V gilt.

In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Ferienwohnung 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung sollen auf das Plangebiet angewendet werden.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Text (Teil B) II. 2. aufgenommen:

Die in der Satzung der Gemeinde Loddin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) gemäß § 86 (1) LBauO M-V vom 17.01.2007 getroffenen Festlegungen zur Gestaltung, Zusammensetzung und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 anzuwenden.
Gemäß Punkt 1.3 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist je Ferienwohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.

2.2.3 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Für die Einfriedung der Grundstücke dürfen nur

- blickdurchlässige Zäune aus Holz,
- Metallziergitterzäune,
- grüner Maschendrahtzaun mit vorgesetzter Begrünung,
- Hecken und
- bepflanzte Natursteinmauern

verwendet werden.

(2)

Die Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

Natursteinmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m zuzüglich 0,60 m Bepflanzung aufweisen.

(3)

Natursteinmauern, Holz- und Betonpalisaden sowie mit Natursteinen verfüllte Gabionen, sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen, wo dies zur Stabilisierung von Böschungen erforderlich ist.

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen gemäß Absatz (1) soll Uniformität verhindern, eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung fördern und nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.

In der Ursprungssatzung waren äußere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und innere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt.

Mit der Satzungsänderung soll eine einheitliche Festlegung der maximal zulässigen Höhe von 1,60 m erfolgen.

Die Begrenzung der Höhe für Einfriedungen gemäß Absatz (2) trägt zur Bewahrung des offenen Charakters der Anlage und der Blickbeziehungen in die Landschaft bei.

Blickdichte Holzzäune und Zäune bis 2,00 m Höhe werden daher nicht befürwortet.

Die Festsetzung gemäß Punkt (3) berücksichtigt die für einige Grundstücke erforderlichen Maßnahmen zur Geländeregulierung und -stabilisierung zum Anschluss an die umgebenden Grundstückshöhen.

2.2.4 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Stellflächen für Abfallsammelbehälter zu verhindern.

2.2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 bis 4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Auf der Basis der Einschätzung eines potentiellen Vorkommens von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen sind mögliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren Rechnung zu tragen, wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Infolge der Inanspruchnahme von bisher unverbauten Grundstücksflächen, die sich durch eine zunehmende Sukzession mit Gehölzen sowie Vegetationen des Mager- und Trockenrasens auszeichnen, können Auswirkungen auf Amphibien und Reptilien sowie auf Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu den betroffenen Tierarten wurden im Zeitraum Juni bis August 2015 konkrete Bestandserfassungen vorgenommen.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten der Tiergruppen Fische, Libellen und Weichtiere kann aufgrund der fehlenden Habitats, insbesondere von Feuchtbiotopen ausgeschlossen werden.

Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe Falter und Käfer weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Im Bereich der geplanten Bebauungen wurden Vorkommen rufender **Laubfrösche** festgestellt. Die Gehölzbestände im Planänderungsgebiet dienen hierbei als Sitz- und Rufwarte.

Die niedrigen Vegetationsbestände und teils offenen Bodenbereiche sowie die Versteckmöglichkeiten durch vorhandene Gehölze bieten günstige Voraussetzungen als Lebensräume für Reptilien. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden **Zaun- und Waldeidechsen** wiederholt gesichtet.

Das Untersuchungsgebiet wird von den **Fledermausarten** Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Abendsegler, Breitflügelfledermaus sowie Fransenfledermaus als Jagdrevier genutzt.

Die festgestellten Fledermausarten zählen in Mecklenburg- Vorpommern zu den häufigen und landesweit verbreiteten Arten. Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind Beeinträchtigungen von Populationen der benannten geschützten Arten nicht zu erwarten.

Zusatz ?

In Anbetracht der vorkommenden Habitatstrukturen kann mit dem potentiellen **Brutvogelvorkommen** folgender Arten gerechnet werden: Amsel, Bachstelze, Goldammer, Rotkehlchen, Stieglitz und Zaunkönig. Als **Nahrungsgäste** wurden zusätzlich zu den benannten Arten Blaumeise, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star gesichtet bzw. verhört.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden auch **Erdkröte**, **Waldeidechse** und **Ringelnatter** im Bestand erfasst. Es handelt sich um potentiell vorkommende geschützte Tierarten, die nicht nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind.

Durch Maßnahmen der Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität kann den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen und die Populationen erhalten werden.

Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März zugelassen.

Gehölzflächen sind als wichtige Habitate der benannten Arten zu erhalten.

Als **CEF- Maßnahme** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dient, ist im Bereich der Maßnahmenfläche im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes eine mindestens 20 m lange besonnte Trockenmauer als Ersatzlebensraum für Reptilien herzustellen.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Die Rodung der Gehölzbestände ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Somit können Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen vermieden werden.

(3)

Die sich nördlich des Teilplangebietes 2 befindende Gehölzfläche ist ein wichtiger Lebensraum für Vögel, Reptilien und Laubfrösche und ist zu erhalten. Die Fläche ist gemäß den Festsetzungen als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

(4)

*Als CEF- Maßnahme ist im Bereich der Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung **Magerrasen** als Ersatzhabitat für Reptilien eine mindestens 20 m lange, mindestens 1,20 m hohe und mindestens 1,50 m breite besonnte Feldsteintrockenmauer zu errichten. Die Maßnahme ist nach Satzungsbeschluss, spätestens jedoch bis zum 31.12. 2018 umzusetzen.*

Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen kann dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG effektiv begegnet werden.

Die zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung der CEF-Maßnahme wurden in den 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag übernommen.

Nördlich der Straße der Deutschen Einheit befindet sich ein Keller mit einem potentiellen Fledermausquartier, das als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren im Zuge von Abbrucharbeiten genutzt werden kann. Zur Optimierung des Fledermausquartiers werden Maßnahmen, wie Beseitigung von Unrat, Demontage von Einbauten, Verschluss der Kellerfenster, Schaffung frostsicherer Verhältnisse, Herstellen von Einflugeinrichtungen sowie Montage verschiedener Hangsteine an Decken und Wänden, vorgesehen. Das potentielle Fledermausquartier wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, wurden im Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt „1. Denkmalschutz“ die zu beachtenden denkmalrechtlichen Belange aufgenommen:

1. Denkmalschutz

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ö.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

In die Städtebaulichen Verträge wird die Verpflichtung der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer zur Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege aufgenommen.

2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz

Anhand des amtlichen Lage- und Höhenplanes liegen die Bauflächen auf einem Höhenniveau zwischen 3,5 m und 10,0 m über HN.

Das Bemessungshochwasser gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt für den Bereich Loddin am Achterwasser 2,10 m NHN. Daher ist davon auszugehen, dass sich das Gebiet in einem nicht hochwassergefährdeten Bereich befindet.

2.4.3 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Dieser Grundsatz wurde bei der Auswahl des Planungsstandortes berücksichtigt.

Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. Die Orientierungswerte liegen

tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei 50 dB(A) und
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei 40 dB(A).

Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte ist aufgrund des Gebietscharakters und der festgelegten städtebaulichen Strukturen nicht zu rechnen.

Die inneren Erschließungsstraßen wurden als „verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt. Die Parzellen sind großzügig bemessen und bieten ausreichend Fläche für eine wenig störende Anordnung der Stellplätze.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es im ureigensten Interesse der Ferienhausnutzer liegt, den Belangen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, um dem Erholungszweck der Anlage Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Loddin. Es wird durch Wohn- und Ferienhausbebauung sowie durch Flächen für Landwirtschaft und Wald begrenzt.

Die Dorfstraße dient der verkehrsseitigen Haupterschließung des Ortsteils Loddin. Sie endet am südlichen Ortsrand und wird daher lediglich durch den Zielverkehr des Ortsteils Loddin frequentiert.

Die Straße Am Achterwasser dient der westlichen Anbindung des Ortsteiles Kölpinsee und zeichnet sich durch ein geringes Verkehrsaufkommen aus.

Von einer Überschreitung der Richtwerte ist aufgrund der Verkehrsbelegung der innerörtlichen Straßen sowie der Abstände zu den Bebauungen nicht auszugehen.

Zusätzlich werden mit der 1. Änderung durch die Herausnahme der Hotelplanung die Störungen innerhalb des Plangebietes sowie die des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen reduziert.

2.4.4 Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

Die Darstellung des aktuellen Baumbestandes erfolgte auf der Grundlage der im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführten Vermessung. Zwischenzeitlich wurden in der Ursprungssatzung zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume entfernt, so dass eine Aktualisierung der Bestandssituation vorgenommen werden musste.

Zusätzlich ausgewiesen und sowohl zeichnerisch als auch textlich unterlegt wurde der Baumbestand, der nunmehr den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes unterliegt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe ab 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Gemeinde Seebad Loddin verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

Die geplante Bebauung eines Ferienhauses mit 12 Appartements (Teilplangebiet 2) sowie eines Ferienhauses nördlich der Dorfstraße (nunmehr Teilplangebiet 3) bedingt die Fällung von 14 gesetzlich geschützten Bäumen.

Es handelt sich zum Teil um Bäume, die im Vergleich zur Ursprungsatzung zusätzlich in den Bestand aufgenommen wurden, da sie zwischenzeitlich Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen und damit dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen.

Der Ausgleich wird gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) festgelegt. Dieser sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Für die nachfolgend aufgeführten zu fällenden Bäume ergibt sich folgende Kompensationspflicht:

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in cm	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
22	Kiefer	Pinus sylvestris	7	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
23	Kiefer	Pinus sylvestris	11	157	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
24	Kiefer	Pinus sylvestris	11	141	§18NatSchAG M-V	1 Baum
25	Kiefer	Pinus sylvestris	8	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
26	Kiefer	Pinus sylvestris	7	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
27	Kiefer	Pinus sylvestris	7	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
28	Kiefer	Pinus sylvestris	9	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
29	Kiefer	Pinus sylvestris	7	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
34	Kiefer	Pinus sylvestris	8	80 / 95	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
35	Kiefer	Pinus sylvestris	10	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
36	Kiefer	Pinus sylvestris	8	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
37	Kiefer	Pinus sylvestris	8	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
38	Kiefer	Pinus sylvestris	11	95 / 110	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
39	Kiefer	Pinus sylvestris	11	173	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
Ersatzpflanzungen						18 Bäume

Insgesamt sind für die Fällung von 14 gesetzlich geschützten Einzelbäumen 18 Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Es besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Damit ergibt sich ein Mindest- Ersatzerfordernis von 14 Baumpflanzungen.

Für den darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass das Wahlrecht, ob eine Ausgleichszahlung vorgenommen wird oder weitere Ausgleichspflanzungen umgesetzt werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung entspricht den Beschaffungskosten für die ansonsten durchzuführenden Ausgleichspflanzungen zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises.

Die Gemeinde hat entschieden, dass für die 4 über die Anpflanzpflicht hinausgehenden Baumpflanzungen eine Ausgleichszahlung zu leisten ist.

Im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes ist entlang der Dorfstraße gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung die Pflanzung von insgesamt 14 Birken zur Ergänzung der Baumreihe vorgesehen. Davon sind 8 Baumpflanzungen den gemäß Ursprungssatzung zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage nördlich der Straße der Deutschen Einheit zuzuordnen, da diese Anlage entfällt. Die Baumpflanzungen wurden in der Ursprungssatzung als Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt. Die verbleibenden 6 Baumpflanzungen entlang der Dorfstraße können als Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes dienen.

Entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzpflicht von Birken entlang der Dorfstraße in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm wurden getroffen.

Weiterhin ist für die Fällung der Kiefern nordwestlich des geplanten Baufeldes im Teilplangebiet 2 auf dem Flurstück 401/59 die Pflanzung von 8 Ersatzbäumen nachzuweisen. Die Pflanzqualitäten und eine Auswahl zu pflanzender Baumarten wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Berücksichtigung der Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes erfolgten entsprechende Ausführungen im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt 5 „*Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V*“.

Auch die Liste der im Planänderungsgebiet vorkommenden Bäume mit den baumspezifischen Parametern sowie die zu fällenden Bäume und sich daraus ergebende Ersatzpflanzungen sind dem Text (Teil B) unter Hinweise Punkt 6 zu entnehmen.

2.4.5 Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Aufgrund der sandigen Standortverhältnisse und des geringen humosen Anteils in den Oberbodenbereichen ergeben sich Potentiale für die Entwicklung von Mager- und Trockenrasenvegetationen. Im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens zur Ursprungssatzung wurde im Jahr 1998 eine vegetationskundliche und faunistische Bestandsanalyse vom I.L.N. Greifswald durchgeführt, in deren Ergebnis Trocken- und Magerrasengesellschaften mit den Vegetationseinheiten Schafschwingel-Trockenrasen, Borstgrasrasen sowie Silbergrasrasen erfasst wurden.

Besonders schützenswerte Flächen mit den benannten Vegetationseinheiten wurden ausgewiesen und mit dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterlegt. Es handelt sich hierbei um Flächen östlich des Zufahrtbereiches zum Ferienhausgebiet sowie im südlichen Teil des Plangebietes.

Aufgrund der fehlenden Pflegemaßnahmen und der damit verbundenen fortgeschrittenen Sukzession, insbesondere durch Kiefernbestände, musste im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung der Biotopgrenzen an die aktuelle Bestandssituation vorgenommen werden.

In Teilbereichen ist der Bestockungsgrad mit Gehölzen soweit fortgeschritten, dass die Bestände den Kriterien des Waldes gemäß Landeswaldgesetz entsprechen. Die Bestände des Schafschwingel-Trockenrasens östlich des Zufahrtbereiches des Ferienhausgebietes wurden zwischenzeitlich von Waldflächen verdrängt, so dass der in der Ursprungssatzung ausgewiesene Biotopschutz nicht mehr gegeben ist.

Die Biotopfläche im südlichen Teil des Planänderungsgebietes hat sich durch Waldbestände größtmäßig verringert. Die in den verbleibenden Flächen vorgefundenen Pflanzenarten entsprechen den kartierten Vegetationen des Trockenrasens.

Innerhalb der Biotopflächen befinden sich einige größere Gehölzflächen aus Kiefern, die eine Ergänzung des Biotopbestandes darstellen und der biologischen Vielfalt auch aus faunistischer Sicht förderlich sind. Diese zusammenhängenden Gehölzflächen sollen erhalten bleiben.

Durch kontinuierliche Pflegemaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Verhinderung der Ausbreitung von Gehölzinitialen und Aushagerung des Standortes, kann der Erhalt des schützenswerten Artenbestandes des Trockenrasens gesichert werden.

Um die besondere Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes zu unterlegen, wurde ein Verweis in den Text (Teil B) unter HINWEISE Punkt 4 „Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V“ übernommen.

Im südwestlichen Plangebietsbereich befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um Trocken- und Magerrasengesellschaften mit den Vegetationseinheiten Schafschwingel-Trockenrasen, Borstgrasrasen und Silbergrasrasen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltiger Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind unzulässig.

Für den Erhalt des gesetzlich geschützten Biotopbestandes ist eine jährliche Mahd und Aushagerung des Standortes durch Abfuhr des Mähgutes zu sichern. Die Mahd ist ab August durchzuführen. Einzelner Gehölzaufwuchs in den Mager- und Trockenrasenflächen ist zu entfernen. Die Gehölzgruppen aus Kiefern sind im Bestand zu erhalten. Jegliche Art von Bebauung ist innerhalb der Schutzgebietsausweisung auszuschließen

3.0 VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Änderungsgebiet um ein bereits erschlossenes und funktionierendes Ferienhausgebiet handelt, liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen an.

Die noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke können daher über die Herstellung von Hausanschlüssen erschlossen werden.

Aufgrund der Reduzierung der Kapazitäten mit Herausnahme der Hotelanlage sind erschließungsseitig keine weiteren Maßnahmen zu erwarten.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

(Stellungnahmen vom 24.11.2016 und vom 23.10.2017)

„Die trink- und abwasserseitige Erschließung des Gebietes erfolgte durch den ehem. Erschließungsträger, der Planungsgesellschaft Usedom mbH. Die Anlagen wurden dem Zweckverband nach Fertigstellung in das Eigentum des Zweckverbandes übergeben. Ein Abwasserleitungsstrang wurde vom Erschließungsträger über das Flurstück 104/35 bis auf das Flurstück 104/59 verlegt. Nach unseren Unterlagen ist dieser Kanal bisher ungenutzt und sollte mit der „Neuordnung“ ggf. außer Betrieb genommen werden. Die Anschlussbedingungen werden wir im Einzelnen mit dem Grundstückseigentümer klären.

Da der Anschluss der Grundstücke bereits mit Erschließungsmaßnahmen 2001 berücksichtigt wurde und hier eine Reduzierung der Bettenkapazitäten zu

erwarten ist, stimmt der Zweckverband Insel Usedom der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Loddin zu.“

Der Abwasserleitungsstrang, der über das Flurstück 104/35 bis auf das Flurstück 104/59 verlegt wurde, ist bereits außer Betrieb und wurde bis zum Flurstück 104/32 stillgelegt.

Der stillgelegte Leitungsstrang soll entsprechend des mit der 1. Planänderung verfolgten städtebaulichen Konzeptes zurückgebaut werden.

Hierzu wurde bereits zwischen dem Zweckverband und dem Vorhabenträger eine Abstimmung durchgeführt.

Der Leitungsbestand wird in der Planzeichnung (Teil A) als zu beseitigend dargestellt.

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung der Vorhabenträger für die Neuanschlüsse Wasser/Abwasser sowie für Rückbaumaßnahmen wurde in den Städtebaulichen Verträgen geregelt.

- **E.DIS AG**

(Stellungnahme vom 20.12.2016)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits folgende Hinweise zur Beachtung, ansonsten erteilen wir unsere Zustimmung.“

Wir weisen Sie darauf hin, dass sich unmittelbar im angezeigten räumlichen Geltungsbereich/Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden.

Sollte auf Grund der Verschiebung der zukünftigen Baubereiche entgegen der damaligen Planung Diskrepanzen entstehen, muss vor Bauantritt eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um eine exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden.

Gegebenenfalls können Umverlegungen erforderlich werden, wir erbitten einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung mit entstehenden Kosten erstellt und kalkuliert werden kann.

Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Das angezeigte Gebiet ist nach bisherigem Leistungsbedarf ausgelegt. Sollte ein Zuwachs zu vermerken sein, sollte dieser bei uns angezeigt werden, um die Netzsituation zu überprüfen und eventuell neu zu dimensionieren. Danach

können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

In den Städtebaulichen Verträgen wird vereinbart, dass die Vorhabenträger für die Baufreimachung hinsichtlich notwendiger Umverlegungen von Leitungen sowie für die zusätzlichen Neuanschlüsse verantwortlich zeichnen. Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit der E.DIS AG die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
(Stellungnahme vom 14.12.2016)

„In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Sollte von den Bauherren, der noch zu erschließenden Grundstücke, eine Erschließung durch die Telekom gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hierzu kann separat, durch den jeweiligen Bauherren, ein Auftrag über unseren Bauherrenserservice, unter der Rufnummer 0800 330 1903, zur Herstellung eines Hauptanschlusses gestellt werden.“

Aus dem übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass der Leitungsbestand im Straßenbankett liegt.

Aus Gründen der Wahrung der Lesbarkeit der Planzeichnung (Teil A) wird auf eine Darstellung verzichtet.

Die Vorhabenträger haben sich rechtzeitig vor Baubeginn in die genaue Lage der Kabel einweisen zu lassen.

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung der Vorhabenträger für die Telekommunikationsversorgung wird in den Städtebaulichen Verträgen geregelt.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**
(Stellungnahme vom 22.11.2016)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5, „Ehemaliges Diplomatendorf“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Anschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“

Aus dem mit der Stellungnahme des Versorgungsunternehmens übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass das Plangebiet durch Niederdruckleitungen erschlossen ist, die im Bereiche der Straßenbankette liegen.

Aus Gründen der Wahrung der Lesbarkeit der Planzeichnung (Teil A) wird auf eine Darstellung verzichtet.

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung der Vorhabenträger für die Erweiterung des Gasnetzes wird in den Städtebaulichen Verträgen geregelt.

Die Vorhabenträger haben sich rechtzeitig vor Baubeginn in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen und im Falle von Neuanschlüssen mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH die notwendigen Vereinbarungen zu treffen.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**
i. A. ontras VNG Gastransport GmbH/ VNG Gasspeicher GmbH
(Stellungnahme vom 09.12.2016)

„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o.a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.“

Löschwasserbereitstellung

Aufgrund der Vorgabe der Dacheindeckung mit Rohr ist das Mindestlöschwasservolumen von 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden, also 192 m³, sicherzustellen.

Im Rahmen der Abfrage teilte die örtliche Feuerwehr mit, dass die Löschwasserversorgung gegeben ist. Die Feuerwehr kann hier auf 2 Bohrbrunnen und 6 Unterflurhydranten zurückgreifen.

Die Einhaltung der § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) und § 14 (Brandschutz) LBauO M - V ist für die Feuerwehrezufahrten gesichert. Alle Grundstücke haben eine direkte Anbindung an die Verkehrsflächen, die eine ausreichende Dimensionierung einschl. Wendemöglichkeiten aufweisen.

In den Städtebaulichen Verträgen zwischen der Gemeinde Loddin und den Vorhabenträgern/Grundstückseigentümern wurden die Verantwortlichkeiten für ggfs. noch erforderliche Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes klar geregelt.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	93.216 m ²
Grundstücksflächen	53.563 m ²
davon	
Teilplangebiet 1	41.219 m ²
Teilplangebiet 2	6.170 m ²
Teilplangebiet 3	6.174 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	7.336 m ²
private Verkehrsflächen (Gehweg)	236 m ²
Biotopflächen	8.130 m ²
Maßnahmenflächen	1.848 m ²
Flächen zum Erhalt von Bäumen	4.187 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	236 m ²
private Grünflächen	10.201 m ²
Waldflächen	7.364 m ²
Flächen für Versorgung	115 m ²

5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ

5.1 Kompensationserfordernis auf den Baugrundstücken

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ der Gemeinde Seebad Loddin ergeben sich in Bezug auf die Ursprungssatzung, dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 2000, Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hatte zum Inhalt, die sich mit den Änderungen ergebenden Eingriffe in den Biotopbestand darzustellen und den sich ggf. daraus ergebenden Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Um das sich mit den Änderungen ergebende Kompensationserfordernis entsprechend ausweisen zu können, wurden die in den Teilplangebieten maßgeblichen Festsetzungen der Ursprungssatzung denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Teilplangebiet 1

Für das Teilplangebiet 1 weist die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO aus. Diese Nutzung wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beibehalten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden der Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes Anpassungen an die aktuellen Planungsziele berücksichtigt, die

keine zusätzlichen Eingriffe verursachen und damit keine Kompensation erfordern.

Maßgebend für die Eingriffsbewertung sind die Festsetzungen im Teilplangebiet 1 zu den zulässigen überbaubaren Grundflächen. Im Teilplangebiet 1 ist nach der Ursprungssatzung für die geplanten 32 Ferienhäuser je Ferienhaus eine überbaubare Grundfläche von 196 m² zulässig. Bereits in der Ursprungssatzung wurden Überschreitungen der zulässigen Grundflächen zugelassen, so dass Versiegelungen durch die geplanten Bebauungen auf den Baugrundstücken von je 294 m² möglich sind.

Diese Festsetzung soll unter Berücksichtigung des Gebietscharakters als Erholungsgebiet mit großzügig bemessenen Grundstücken und geringer Flächenversiegelung sowie unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange beibehalten werden. Damit ergeben sich für das Teilplangebiet 1 der Ursprungssatzung **keine zusätzlichen Flächenversiegelungen und Eingriffe in den Biotopbestand.**

Teilplangebiet 2

Für das Teilplangebiet 2 weist die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO aus. Vorgesehen ist hier eine Bebauung mit zwei Ferienhäusern mit je 12 Ferienappartements. Das sich westlich im Teilplangebiet befindende Ferienhaus wurde zwischenzeitlich bereits errichtet.

Die Nutzungsart wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beibehalten, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des zweiten Ferienhauses Bestand haben. Der Grundstückseigentümer möchte jedoch das noch unbebaute Baufeld in den Abmaßen 20 m x 27 m (540 m²) in südlicher Richtung verschieben. Die zulässige Grundfläche wird wie die Ursprungssatzung auf eine Grundfläche je Ferienhaus von 450 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zugelassenen Überschreitung von max. 50% der Grundfläche ergibt sich eine maximale Überbauung von 675 m². Da die überbaubare Grundstücksfläche sich nicht vergrößert und auch die Kapazitäten für die Ferienappartements beibehalten bleiben, hat die Gemeinde der Änderung zugestimmt.

Hinsichtlich der Bilanzierung des Eingriffs ergeben sich mit der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung im Teilplangebiet 2 keine Änderungen und zusätzlichen Eingriffe in den Biotopbestand.

Teilplangebiet 3

Die Grundstücksflächen der in der Ursprungssatzung ausgewiesenen Teilplangebiete 3 und 4 sollen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet entwickelt werden. Auf den nunmehr als Teilplangebiet 3 zusammengefassten

Flächen sollen insgesamt 7 Ferienhäuser mit je 2 Ferienwohnungen zugelassen werden.

Für die dem Teilplangebiet 3 zugeordneten Grundstücke gelten die gleichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie im Teilplangebiet 1. Modifizierungen ergeben sich lediglich in den gestalterischen Festsetzungen, um die vorhandene Bebauungsstruktur aufzunehmen und die hohe städtebauliche Qualität der Ferienhausbebauungen fortzusetzen.

Gemäß den Festsetzungen für das Teilplangebiet 3 wird die zulässige Grundfläche je Ferienhaus auf 196 m² begrenzt. Unter Berücksichtigung der Überschreitung der Grundfläche um maximal 50% ergibt sich eine maximal überbaubare Grundstücksfläche je Ferienhaus von 294 m².

Bei einer Gegenüberstellung der maximal versiegelbaren Flächen gemäß der Ursprungssatzung (Teilplangebiete 3 und 4) im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (nunmehr Teilplangebiet 3) wird deutlich, dass das Maß der Versiegelungen mit den geänderten Planinhalten verringert wird.

	rechtskräftiger B-Plan Nr. 5	1. Änderung des B-Planes Nr. 5
Teilplangebiet 3 SO Hotel		
Grundstücksfläche gesamt	4.300,00 m ²	
GR	1.250,00 m ²	
maximal zul. GR	1.875,00 m²	
Grünflächen	2.425,00 m ²	
Teilplangebiet 4 SO Kunsthandwerk		
Grundstücksfläche	900,00 m ²	
GR	240,00 m ²	
maximal zul. GR	360,00 m²	
Grünflächen	540,00 m ²	
Hotelvorfahrt	330,00 m²	
Straßenbegleitgrün	600,00 m ²	
Teilplangebiet 3 SO Ferienhausgebiet		
Grundstücksfläche		6.174,00 m ²
GR je Ferienhaus		196,00 m ²
maximal zul. GR		294,00 m ²
maximal zul. GR (7 Grdst.)		2.058,00 m²
Grünflächen		4.116,00 m ²
Gesamtversiegelungen	2.565,00 m²	2.058,00 m²
Grünflächen	3.565,00 m ²	4.116,00 m ²

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass mit der geplanten Ferienhausbebauung im Teilplangebiet 3 die Bodenversiegelungen um 507 m² verringert werden. Damit nimmt der Anteil der Grünflächen, die gemäß den Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entwickelt werden sollen, zu. Bei der Bilanzierung des Eingriffs wurde berücksichtigt, dass der sich mit der Anlage der Grünflächen ergebende funktionale Verlust von Trockenrasenvegetationen in die Berechnung des Eingriffs eingestellt werden muss.

Da die **Bilanzierung des Eingriffs in der Ursprungssatzung** nach dem „Bielefelder Modell“ des Landes Nordrhein- Westfalen erfolgte, ist eine Vergleichbarkeit mit den sich durch die Änderungsplanung im Teilplangebiet 3 ergebenden Eingriffe nicht möglich. Aus diesem Grund wurden die Flächenbilanzen gemäß der Ursprungssatzung in das Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V übertragen. Berücksichtigt wurden auch die funktionalen Verluste der Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Als betroffene Biotopfläche wurde Artenreicher Zierrasen (PEG) mit einer Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 1,5 in die Berechnung eingestellt. Hier wurde berücksichtigt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Ursprungssatzung mit Landschaftsrassen für Trockenlagen, d.h. Trockenrasenvegetationen, begrünt werden sollten.

Die in die Bilanzierung eingestellten Flächengrößen entsprechen den zulässigen überbaubaren Grundflächen in den Teilplangebiet 3 und 4 der Ursprungssatzung. Berücksichtigt wurde hierbei auch die bereits realisierte Hotelvorfahrt. Hier sind die Flächengrößen der aktuellen Vermessung eingegangen.

Die mit der geplanten Überbauung verbundenen Versiegelungen werden mit einem Wert von 0,5 zzgl. zur Kompensationswertzahl bedacht. Dieses bedingt eine Erhöhung des Kompensationserfordernisses.

Gemäß der Ursprungssatzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, so dass auch ein funktionaler Verlust von ehemals Trockenrasenvegetationen infolge der Entwicklung von Landschaftsrassen bzw. Straßenbegleitgrün in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurde.

Die Bilanzierung der Eingriffe in den **Teilplangebiet 3 und 4 gemäß der Ursprungssatzung** stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Teilplangebiet 3: SO Hotel (4.300m ²)				
Bebauung mit einem Hotel der Grundfläche 1.250m ² (zulässige Überschreitung 50%)				
PEG	1.875	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	2.813
Nutzungsänderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Landschaftsrassen				

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
PEG	2.425	1,0	1,5 + 0,0 x 0,75	2.728
Ges.	4.300			5.541
Anlage der Hotelvorfahrt (300m²)				
PEG	330	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	495
Nutzungsänderung der Trockenrasenflächen durch Anlage Straßenbegleitgrün				
PEG	600	1,0	1,5 + 0,0 x 0,75	675
Ges.	930			1.170
Teilplangebiet 4: Kunsthandwerk (900m²)				
Bebauung mit Kunsthandwerk der Grundfläche 240m ² (zulässige Überschreitung 50%)				
PEG	360	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	540
Nutzungsänderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Landschaftsrassen				
PEG	540	1,0	1,5 + 0,0 x 0,75	608
Ges.	900			1.148
Ges.	6.130			7.858

Insgesamt ergibt sich infolge der geplanten Bebauungen und der funktionalen Verluste von Biotopen in den Teilplangebiet 3 und 4 gemäß der Ursprungssatzung ein Kompensationsbedarf von **7.858 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Die **Bilanzierung der Eingriffe im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5** bezieht sich auf die geplante zulässige Bebauung im Teilplangebiet 3, das die Geltungsbereiche der Teilplangebiete 3 und 4 sowie die Hotelvorfahrt auf dem Flurstück 104/36 zusammenfasst. Geplant ist die Errichtung von 7 Ferienhäusern mit je 2 Ferienwohnungen.

Die in die Bilanzierung eingestellten Flächengrößen entsprechen den zulässigen überbaubaren Grundflächen des Teilplangebietes 1 unter Berücksichtigung einer maximalen Überschreitung der Grundfläche von 50%. Die Grundfläche der Ferienhäuser wird mit je 196 m² festgesetzt. Wie in der Ursprungssatzung ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um maximal 50% möglich. Damit wird als versiegelbare Fläche 294 m² pro Grundstück in die Bilanzierung eingestellt.

Die mit der geplanten Überbauung verbundenen Versiegelungen werden mit einem Wert von 0,5 zzgl. zur Kompensationswertzahl bedacht und erhöhen damit das Kompensationserfordernis.

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, so dass auch ein funktionaler Verlust von

ehemals Trockenrasenvegetationen, die in Landschaftsrasen umgewandelt werden, in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellen ist.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft in durch die bestehenden Nutzungen bereits vorbelasteten Räumen stattfindet, muss diese Tatsache in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließen. Da die "Störquellen" weniger als 50 Meter von dem Vorhaben entfernt sind, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 in die nachstehende Formel zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eingerechnet.

Die Bilanzierung der Eingriffe im **Teilplangebiet 3 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes** stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Teilplangebiet 3: SO Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet				
Bebauung mit 6 Ferienhäusern je Grundfläche 196 ² (zulässige Überschreitung 50%)				
PEG	2.058	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	3.087
Nutzungsänderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Landschaftsrasen				
PEG	4.116	1,0	1,5 + 0,0 x 0,75	4.631
Ges.	6.174			7.718

Insgesamt ergibt sich infolge der geplanten Bebauungen und der funktionalen Verluste von Biotopen im Teilplangebiet 3 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ein Kompensationsbedarf von **7.718 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Die Bilanzierung zeigt auf, dass die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Teilplangebietes 3 keine zusätzlichen Eingriffe hervorrufen. Die Eingriffe der 1. Änderung unterschreiten die Eingriffe der Ursprungssatzung um 141 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen mit übernommenem Wortlaut vor:

- 12 Bäume der Parkplätze x 28 m² Kronentraufe = 220 m²
- 40 Bäume auf den Grundstücken x 20 m² Kronentraufe = 800 m²

- Bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen auf den Waldflächen = 7.700 m².

Insgesamt erbrachten die Maßnahmen eine Ausgleichsbilanz von **8.720 m²**, wobei hier wiederum das „Bielefelder Modell“ zur Anwendung kam und die Bilanzierung nicht gleichartig auf das Modell im Land M-V übertragen werden kann. Mit den benannten Maßnahmen in der Ursprungssatzung konnte der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht vollständig nachgewiesen werden. Zur vollständigen Kompensation wurden als Ersatzmaßnahmen der Abriss und die Entsiegelung von baulichen Anlagen an dem ehemaligen Flakgebäude Ring 3 in der Gemarkung Peenemünde mit einem Kostenumfang von 90.750,00 DM festgelegt. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme mit den benannten Kosten wurde in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Loddin und dem Vorhabenträger aufgenommen.

Jedoch sind die aus dem Ursprungsbebauungsplan und der Ausnahmegenehmigung zum gesetzlichen Biotopschutz (30.11.1999) ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen bisher durch den Vorhabenträger nicht umgesetzt worden.

Die Sicherheitsleistung für die externen Kompensationsmaßnahmen wurde durch den Vorhabenträger der Ursprungsplanung vor Satzungsbeschluss nachgewiesen. Der Geldbetrag wurde auf ein Verwahrkonto des Amtes Usedom Süd für die Gemeinde Seebad Loddin eingezahlt.

Die Einzahlung wurde durch das Amt Usedom Süd der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss zur Kenntnis gegeben.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung sehen weiterhin im Bereich der Parkplätze an der Straße der Deutschen Einheit die Pflanzung von **12 Spitz-Ahornbäumen** mit einem Stammumfang von 18-20 cm vor. Die Pflanzungen wurden noch nicht realisiert.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sehen im Bereich der Straße der Deutschen Einheit die Pflanzung von 4 Ahorn- Bäumen sowie entlang der Dorfstraße die Pflanzung von 8 Birken vor. Damit können die in der Ursprungssatzung bilanzierten Ausgleichspflanzungen nachgewiesen werden.

Die in die Bilanzierung des Ausgleichs eingestellten **40 Baumpflanzungen** auf den Privatgrundstücken wurden in der Ursprungssatzung nicht textlich festgesetzt und auch nicht realisiert. Zudem widersprechen die Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken dem naturschutzrechtlichen Vorsatz, den für den Landschaftsraum typischen und reizvollen Offenlandcharakter auch in die Gestaltung der Grünflächen auf den Privatgrundstücken einfließen zu lassen. Die Baumpflanzungen sollen deshalb nicht umgesetzt werden und sind damit aus der Ausgleichsbilanzierung herauszulösen und als zusätzliches Kompensationserfordernis darzustellen. Die Bilanzierung der 40 Baumpflanzungen erfordert die Kompensation von **750 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Die detaillierte Berechnung ist dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Weiterhin wurden in der Ursprungssatzung 7.000 m² **bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen in den Waldflächen** als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Eine direkte Zuordnung zu den damit verstandenen Waldflächen und den Flächengrößen konnte nicht vorgenommen werden. Es besteht die Annahme, dass es sich um die Gehölzflächen im nördlichen und teils westlichen Bereich des Plangebietes handelt. In den Gehölzflächen sollten nicht heimische und siedlungstypische Gehölze entfernt und eine naturnahe Entwicklung gesichert werden.

Die benannten Flächen werden gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie naturnahe Parkanlage ausgewiesen und Maßnahmen zur Pflege getroffen.

Mit den benannten Festsetzung und nachfolgenden Umsetzungen können bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen in den Gehölzbeständen erbracht werden. Es kann das Kompensationserfordernis von 7.000 m² nachgewiesen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist nördlich der Straße der Deutschen Einheit eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze für Hotelgäste aus, die bereits errichtet wurde. Aufgrund der geänderten Planungsabsichten werden die Stellplätze nicht mehr benötigt.

Die Stellplatzanlage soll zurückgebaut und als Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen entwickelt werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist zudem an einem besonnten Standort eine Feldsteintrockenmauer zu errichten. Es handelt sich hierbei um eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), die gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag den Verlust von Lebensstätten der Zauneidechse kompensieren soll.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme erbringt eine Kompensation in Höhe von **1.795 KFÄ**. Damit kann das sich mit dem Wegfall der 40 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen werden.

Es ist im Vergleich zur Ursprungssatzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 **ein Kompensationsüberschuss von 1.045 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) zu verzeichnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich mit den geänderten Planinhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 kein zusätzliches Kompensationserfordernis ergibt.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 05.01.2017)

„Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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

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

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

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

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

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

Die Vorhabenträger haben rechtzeitig vor Bauausführung ein Auskunftsersuchen zu beantragen.

Eine entsprechende Verpflichtung wurde in den Städtebaulichen Verträgen zwischen der Gemeinde Seebad Loddin und den Vorhabenträgern fixiert.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Stellungnahme vom 24.04.2013 zur Planungsanzeige)

- Gesundheitsamt

„Von Seiten des Gesundheitsamtes wird wie folgt Stellung genommen:

1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Bansin. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Verkehrsamtes zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände bestehen, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern – Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 und 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Durch die Vorhabenträger sind die Hinweise im Rahmen der Planung, insbesondere bei der Neuanlage der Zufahrt zur Strandstraße, zu beachten.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Stellungnahme vom 20.12.2016 zur vorgezogenen Behördenbeteiligung)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

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

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16

Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

- Sachbereich Bodenschutz

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

- Sachbereich Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BImSchV hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, den grünordnerischen Maßnahmen und der Einbindung der Erschließung in das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz wird den Belangen der Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes entsprochen.

Seebad Loddin im August 2018

Der Bürgermeister

**Erklärung der Gemeinde Seebad Loddin
nach § 10a (1) BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße**

Gemäß § 10 a(1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), „ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ ist seit 10.08.2000 rechtskräftig.

Mit Erstellung der Satzung wurde ein bereits vorbelastetes Erholungsgebiet durch städtebauliche Neuordnung und Bereitstellung von für das Gebiet erforderlicher und von der Öffentlichkeit nutzbarer Infrastruktureinrichtungen zugelassen.

Nach Rechtskraft der Satzung wurde das gesamte Plangebiet durch einen Vorhabenträger erschlossen.

Von den im Teilplangebiet 1 geplanten 32 Ferienhäusern sind 26 Häuser bereits errichtet.

Von den im Teilplangebiet 2 ausgewiesenen zwei Ferienhausstandorten ist ein Standort bereits mit einem Ferienhaus mit 12 Ferienappartements bebaut.

Die Teilplangebiete 3 und 4 sind noch unbebaut.

Das Erfordernis der Planänderung resultiert aus der Anpassung einzelner Festsetzungen der Ursprungssatzung.

Bei der Umsetzung der Planungen im Teilplangebiet 1 wurde auf etlichen Grundstücken abweichend von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 verfahren.

Auf der östlichen unbebauten Teilfläche des Teilplangebietes 2 ist entsprechend einer vorliegenden Objektplanung eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 5 die Teilplangebiete 3 und 4 als Hotel bzw. für Kunsthandwerk festsetzt, wurden kürzlich veräußert. Der Käufer möchte die Flurstücke 104/33 und 104/35 als Ferienhausgebiet mit 6 Ferienhäusern a 2 Ferienwohnungen bebauen.

Mit der Änderung ist geplant, die Teilplangebiete 3 und 4 als Ferienhausgebiet mit der Bezeichnung Teilplangebiet 3 festzusetzen.

Ziel ist es, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass die Bebauung des Plangebietes in den nächsten Jahren zum Abschluss gebracht werden kann. Mit der Änderung geht auch eine Reduzierung der bisher zulässigen Kapazitäten einher und es wird eine Verringerung des Störungspotentials durch Ausschluss anderer Nutzungen bewirkt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfassend gewürdigt und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß einer sachgerechten Abwägung in die Satzungsfassung eingestellt.

- Die Planung wurde nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Verfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.
- Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte eine umfassende Auseinandersetzung mit den gemäß Ursprungssatzung festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Prüfung ihrer Umsetzung. Die sich mit den Planänderungen insbesondere im Teilplangebiet 3 ergebenden Eingriffe wurden der Ursprungssatzung gegenübergestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kam zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Ferienhausbebauung keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind.
Jedoch sind die aus dem Ursprungsbebauungsplan und der Ausnahmegenehmigung zum gesetzlichen Biotopschutz (30.11.1999) ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen bisher durch den Vorhabenträger nicht umgesetzt worden.
Die Sicherheitsleistung für die externen Kompensationsmaßnahmen wurde durch den Vorhabenträger der Ursprungsplanung vor Satzungsbeschluss nachgewiesen. Der Geldbetrag wurde auf ein Verwahrkonto des Amtes Usedom Süd für die Gemeinde Seebad Loddin eingezahlt.
Die Einzahlung wurde durch das Amt Usedom Süd der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss zur Kenntnis gegeben.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von nationalen Schutzgebieten.

In einer Entfernung von ca. 240 m vom Planänderungsgebiet in Richtung des Achterwassers befindet sich das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) liegt in einer Entfernung von ca. 200 m vom Planänderungsgebiet.

Aufgrund der Spezifik der Vorhaben im Planänderungsgebiet und der Entfernung zu den Natura 2000- Gebieten sind keine Befindlichkeiten mit den Schutzgebiets- und Erhaltungszielen für die maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete erkennbar.

- Die zuständige Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass sich Teilflächen des Planänderungsgebietes zu Waldflächen entwickelt haben. Dieses betrifft vorrangig Teilflächen von gesetzlich geschützten Mager- und Trockenrasenvegetationen, die in der Ursprungssatzung als gesetzlich geschützte Biotopflächen ausgewiesen wurden, sowie private Grünflächen.

Zur Sicherung der geplanten Bebauung im Teilplangebiet 3 wird für die auf Flurstück 104/32 festgestellten Waldflächen eine Waldumwandlung durchgeführt.

- Das Plangebiet weist außerhalb der Waldflächen gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume auf. Es handelt sich um Bäume, die, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen. Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind aufgrund des Zustandes der Bäume und der unmittelbaren Lage in den Baufeldern Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unumgänglich. Der Ersatz wird gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Grundlage von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei den Bestandsaufnahmen wurden Vorkommen von Laubfrosch, Zauneidechse und Waldeidechse festgestellt. Das Planänderungsgebiet wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt. Quartiere von geschützten Fledermausarten wurden nicht vorgefunden. Niststandorte von Gebüschbrütern und Halboffenlandvögeln konnten nicht festgestellt werden. Einzelne Nistplätze von Vögeln sind aber aufgrund des Revierverhaltens bzw. der Frequenz der Sichtungen wahrscheinlich.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen. Gehölzbestände sind als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien zu erhalten.

Zur Kompensation von Verlusten des Lebensraumes für Reptilien ist im Bereich der Maßnahmenfläche eine Trockenmauer nach den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten zu errichten.

Nördlich der Straße der Deutschen Einheit befindet sich ein Keller, der als Fledermausquartier optimiert werden soll und damit als Ersatzmaßnahme für Verluste von Fledermausquartieren im Zuge von Baumaßnahmen/ Gebäudeabbrüchen im nahen Umfeld genutzt werden kann. Das potentielle Fledermausquartier wurde in die Plandarstellung nachrichtlich aufgenommen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet noch als

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 (2) BauNVO und
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kunsthandwerk gemäß § 11 (2) BauNVO

ausgewiesen.

Die Gemeinde Loddin stellt derzeit eine 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes auf. Im Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Anpassung an die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgenommen und das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO mit Kennzeichnung der Waldflächen, Biotope und Maßnahmenflächen ausgewiesen.

Somit können die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der gesamtgemeindlichen Planung grundsätzlich in Übereinstimmung gebracht werden.

Mit den Schreiben vom 06.05.2013, 07.12.2016 und 16.10.2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erklärt, dass dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wird.

Mit dem Abschluss der Städtebaulichen Verträge für die einzelnen Teilplangebiete hat die Gemeinde Seebad Loddin die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einhergehenden Kosten, wie für die Bauvorbereitung und Durchführung der erschließungs- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen, auf die jeweiligen Vorhabenträger übertragen.

Die Gemeindevertretung Seebad Loddin hat am 20.03.2018, nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern vorgebrachten Anregungen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Satzung beschlossen. Bedenken gegen das Vorhaben wurden nicht vorgebracht.

Seebad Loddin, den 02.10.2018

Der Bürgermeister

