Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVLo-0146/17 vom 19.09.2017
über den Entwurf und die Auslegung der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße
in der Fassung von 08-2017

Aufgrund eines formellen Fehlers muss die Bekanntmachung des Beschlusses Nr. GVLo-0146/17 vom 19.09.2017 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße, in der Fassung von 08-2017 wiederholt werden.

<u>Geltungsbereich</u>
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loddin.

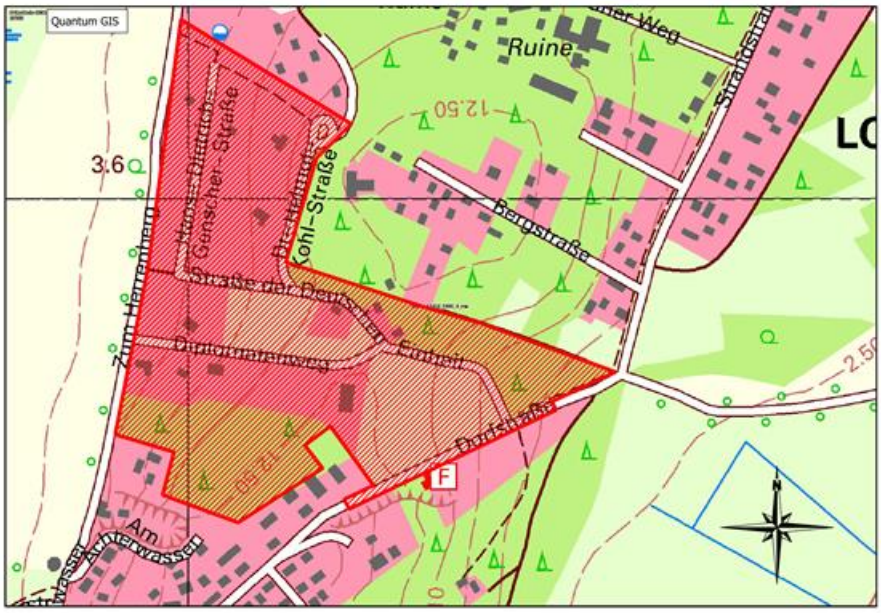
Begrenzung:	im Westen durch die Straße „Am Achterwasser“ mit anschließender Niederung zum Achterwasser, im Norden durch Kiefernwald, Ferienbungalows und Wohnbebauung, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Osten durch die Dorfstraße und anschließende Wohnbebauung.

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.



1.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 19.09.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 08-2017 gebilligt.

2.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße von 08-2017 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Loddin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

von Montag, den 02.07.2018 bis Freitag, den 01.08.2018
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

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 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom.de eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von Jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben.

3.
Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

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

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

  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.
Die Festsetzungen sollen den aktuellen planerischen Anforderungen angepasst werden.
Für die östliche unbebaute Teilfläche des Teilplangebietes 2 hat der Grundstückseigentümer den Antrag auf Anpassung der Baugrenzen gestellt.
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 max. 2 Ferienwohnungen bebauen.
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.
Die Planaufstellung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

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

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:
  Schutzgut Mensch
  Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der geänderten Planinhalte keine Beeinträchtigungen. Die gestalterischen Festsetzungen zur geplanten Ferienhausbebauung garantieren eine hohe städtebauliche Qualität und harmonische Einbindung in die bereits vorhandene Bebauungsstruktur. Mit der Errichtung von Ferienhäusern im Teilplangebiet 3 werden im Vergleich zur Ursprungssatzung die Bettenkapazitäten reduziert und das Störungspotential durch den Ausschluss anderer Nutzungen verringert. Die angrenzenden Wohn- und Ferienhausbebauungen weisen identische Schutzbedürftigkeiten auf, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu erwarten ist.
  Schutzgut Pflanzen und Tiere
  Im Vergleich zur Ursprungssatzung verringern sich im Teilplangebiet 3 die Flächenversiegelung und die Überbauung von Vegetationen, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora zu verzeichnen sind. Im Zuge der Umsetzung der Ferienhausbebauungen sind Fällungen von gesetzlich

geschützten Bäumen nicht vermeidbar. Die Ersatzpflanzungen werden im Planänderungsgebiet nachgewiesen.
Im Planänderungsgebiet befinden sich gesetzlich geschützte Trockenrasenvegetationen, die mit Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung unterlegt wurden und damit der Erhalt gesichert werden kann.

Schutzgut Boden

Im Vergleich zur Ursprungssatzung ergeben sich nur für die Grundstücksflächen des Teilplangebietes 3 Änderungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundflächen. Mit der geplanten Ferienhausbebauung verringern sich die Flächenversiegelungen und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Im Vergleich zur Ursprungssatzung verringern sich die Bodenversiegelungen, so dass auch keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherung zu erwarten sind. Das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes ist aufgrund des geringen Anteils bindiger Bodenschichten nur gering geschützt. Insbesondere im Zuge der Bauausführungen sind Maßnahmen zum Ausschluss einer Gefährdung des Grundwasserschutzes zu beachten. Belange des **Trinkwasserschutzes** sowie des **Küsten- und Hochwasserschutzes** werden nicht berührt.

Schutzgut Klima/ Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich mit der Umsetzung der Planänderungen im Vergleich zur Ursprungssatzung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen kann eine verträgliche Einfügung des Planänderungsgebietes in den Landschaftsraum gewährleistet werden. Die architektonisch hochwertige Bebauung der Teilplangebiete 1 und 2 wird auch im Teilplangebiet 3 fortgesetzt und damit die Eingangssituation zum Plangebiet maßgeblich aufgewertet. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen sowie Gehölzbeständen festgesetzt und im Vergleich zur Ursprungssatzung ergänzt und aktualisiert. Die Maßnahmen haben zum Ziel, die biologische Vielfalt im Planänderungsgebiet zu erhöhen.

- 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.
  Die noch ausstehende Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 ist vor Satzungsfassung der Planänderung nachzuweisen.

- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung, und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Als CEF- Maßnahme ist in der Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen die Anlage

einer besonnten Feldsteintrockenmauer zu errichten, die als Habitat für Amphibien und Reptilien fungiert und damit die Verluste von Lebensräumen infolge der geplanten Bebauung kompensiert.

- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Loddin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
  - Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.05.2013 (Planungsanzeige) und vom 07.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
    Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
  - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 29.11.2016
    Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
    Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.
  - Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 24.04.2013 (Planungsanzeige) und vom 20.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
    - Gesundheitsamt:
      Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.
    - Sachbereich Bauleitplanung:
      Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen.
      Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und die Sicherung der Löschwasserversorgung sind nachzuweisen.
      Die Belange des Naturschutzes wurden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt.
      Die örtliche Feuerwehr teilte mit, dass durch den im Plangebiet vorhandenen Bohrbrunnen und die Hydranten (nur Erstbrandbekämpfung) eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.
    - Sachbereich Bodendenkmalpflege:
      Die aufgeführten Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen wurden als textliche Festsetzung aufgenommen.
    - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:
      Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
    - Sachgebiete Abfallwirtschaft/Immissionsschutz und Straßenverkehrsamt
      Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
    - Forstamt Neu Pudagla vom 06.01.2017 und vom 02.03.2017
      Im Plangebiet sind Waldflächen vorhanden. Für Teilflächen wird eine Waldumwandlung beantragt, um den für die geplante Bebauung gesetzlich vorgeschriebenen 30 m - Waldabstand einzuhalten

4.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zeplin
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
http://www.amtusedom-sued.de am 28.05.2018

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.07.2018 - 01.08.2018

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße

Entwurfsfassung von 08-2017

- Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablonen

- Entwurf der Begründung
  - T E I L 1
    Begründung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung
  - T E I L 2
    Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Loddin wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Satzung der Gemeinde Seebad Loddin
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf"
im Dorf Loddin-nördlich der Dorfstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Wolffhaus - Anders - Böhse von 20.12.2016

Entwicklungsvorgaben

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.2013 (GVOBl. M-V S. 594), in der derzeit gültigen Fassung, und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird folgende Satzung über die 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

- SO — Sondergebiete Erholung
- Zweckbestimmung: Ferienhausgebiete 1 bis 3

Maß der baulichen Nutzung

- GR — Grundfläche als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- II — Zahl der Geschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

TH über OK FF — Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden — § 16(2) 4 und § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
- E — Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - ö — öffentlich
  - p — privat
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Parkflächen
  - F — Geweg
  - R — Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 (1) 12, 14 BauGB

- Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung:
  - TA — Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB

- Versorgungsleitungen unterirdisch, höhere Spannung unzulässig

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
  - ö — öffentlich
  - p — privat
  - Sbg — Straßenbegleitgrün
  - Sp — Spielplatz
  - P — Parkanlage
  - Ih — Informelle Parkanlage

Flächen für Wald — § 9 (1) 18a BauGB

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Mag — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB
  - Zweckbestimmung:
  - Entwicklung von Magerasen
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Anpflanzen — Bäume
  - Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25b BauGB
  - Zweckbestimmung:
  - Erhaltung:
  - Bäume — Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — § 9 (6) i.V.m. § 20 NatSchAG M-V
  - Zweckbestimmung:
  - Biotop

Sonstige Planzeichen

- GFL — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Definition gemäß Text (Teil B) 1. 12) — § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 — § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb des Plangebietes (Abgrenzung zwischen den Ferienhausgebieten) — § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Ferienhausgebietes (Abgrenzung zwischen den Ferienhäusern 2 und 3) — § 16 (5) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen
- Gebäudetyp 1, 2 und 3
- 30 m Waldabstand
- vorhandene Ferienhäuser und Nebengebäude
- vorhandene Böschungen
- zu fällende Bäume
- SD mit Satteldach
- Pfahlreihen
- Rasenpflaster
- vorhandene Schächte
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Parzellierung für Teilgebiet 3
- Höhenangaben über HN
- Feldsteinfundamentmauer
- Carports
- Maßangaben in Meter
- Satteldach
- WD Walmdach
- VP Versorgungspfeiler
- Straßenbeleuchtung
- Schrägsteinecke
- potenzielles Feldermausquartier

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

- 95 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude und Nebengebäude näher bestimmt

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze / Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Obergrenze
Grundfläche je Ferienhaus als Obergrenze	/
Bauweise	Dach/Mem/Dachneigung der Hauptdachflächen

Teilplangebiete 1 und 3

SO Ferienhaus 1 / SO Ferienhaus 3	II TH über OK FF 5.00 m
GR je FH 176 m²	/
o ED	SD/50 mit KW/WD 45° - 51°

Teilplangebiet 2

SO Ferienhaus 2	II
GR je FH 2 x 450 m²	/
o ED	SD/50 mit KW/WD 45° - 51°

STANDORTANGABEN

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

Gemarkung Loddin
Flur 2
Flurstücke 104/1 - 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 241/4

TEXT (TEIL B)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. (§ 1-10 BauNVO)

(1)
Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
Ziel der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) erfolgt aufgrund der Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung eine Untergliederung in die Teilgebiete 1-3 und 3.

(2)
Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.

(3)
Im Ferienhausgebiet und Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Gestaltung und Einrichtung zu dem Zweck bestimmt sind, in wechselnder Folge jeweils für einen begrenzten Zeitraum zum Aufenthalt von Erholungsgästen zu dienen.

(4)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

(5)
Im Ferienhausgebiet ist Dauerwohnen nicht zulässig.

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterkellert wird,

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

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen, soweit andere Festsetzungen dies nicht entgegenstehen, überschritten werden durch
- Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3.00 m und
- Terrassenüberdachungen mit
  Dachtiefe/Breite bis maximal 2.75 m,
  Terassenhöhen bis maximal 2.7 m ü. Fertigstellungsgelände,
  Terassenüberdachungen mit Stützen,
  Heitenanlagen sowie
  Heitergestaltung zum Abstellen von Garten-geräten und Fahrrädern.

4. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

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

(2)
Die zur Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

5. Anlagen zur Nutzung Heitergestaltung, Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

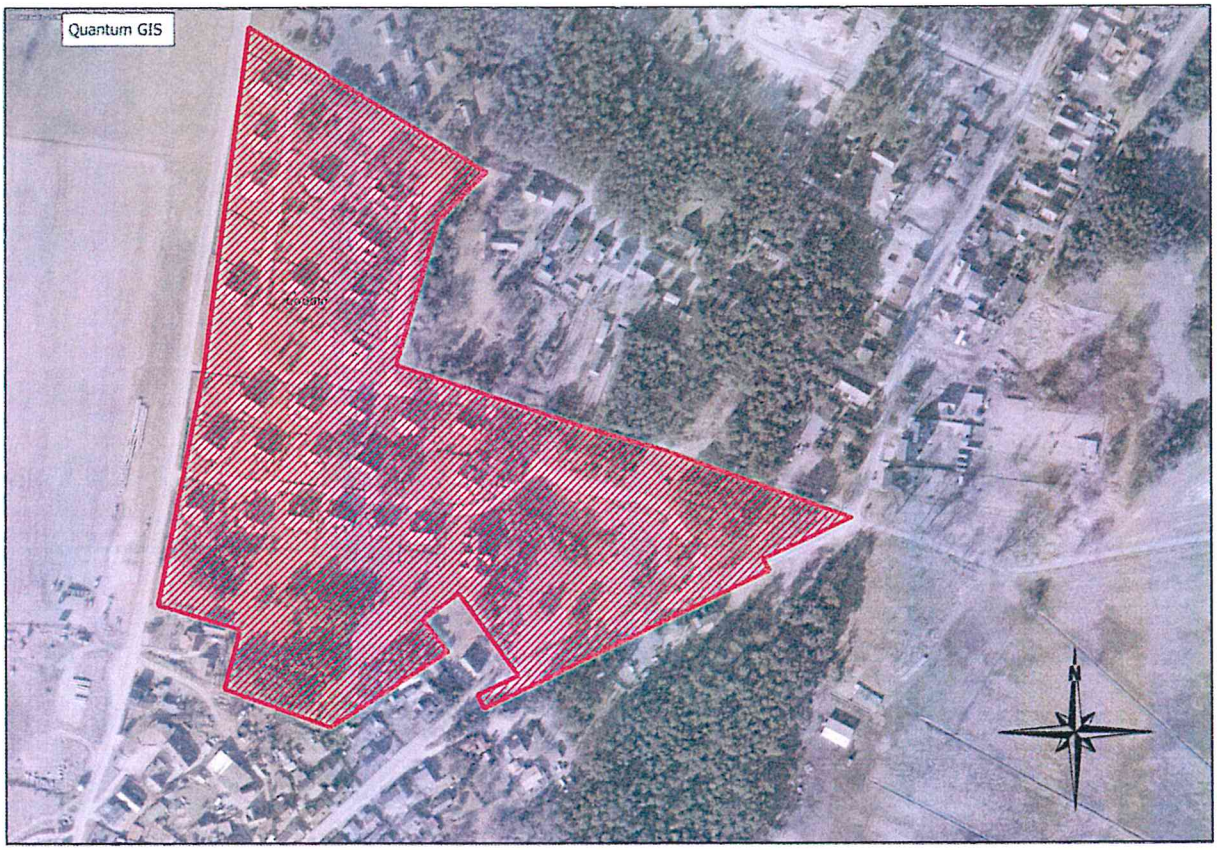
(1)
In den Teilgebietenen 1 und 3 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Heitergestaltung zulässig.
Carports und Garagen sind zulässig
- ein Carport mit einer Einzelgarage
  oder
- ein Carport mit zwei Einzelgaragen.

Einschränkung für die Zulässigkeit von Garagen:
Garagen sind nur in Verbindung, sondern nur in den Baukörper des Ferienhauses integriert, zulässig.
Einschränkung für die Zulässigkeit von Heitergestaltung zum Abstellen von

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.07.2018 - 01.08.2018

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin – nördlich der Dorfstraße Gemeinde Seebad Loddin



Auftraggeber: UPEG - USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Strandstraße 1a
17449 Trassenheide

Bearbeitet durch: Kompetenzzentrum
Naturschutz und Umweltbeobachtung

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg
Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin
fon 01624411062
fax 032127665452
email berg_jens@web.de
web

Oktober 2015
Aktualisierung August 2017

Inhalt

1. Einführung 2
   1.1 Vorbemerkung 2
   1.2 Rechtliche Grundlagen 2
   1.3 Anlass und Aufgabenstellung 4
   1.4 Bearbeitungsschritte 7
   1.5 Wirkungen 7
2. Relevanzprüfung 9
3. Datenquellen der Bestandsanalyse 9
4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 10
   4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 10
   4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 10
5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten 10
   5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 11
   5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie 15
   5.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen 18
6. Gutachterliches Fazit 18
7. Quellenverzeichnis 18

Anlage

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.
Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.
Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-*

zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFHRichtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für

die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
2. *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)"*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Das Planänderungsgebiet wurde in den letzten Jahren offengelassen und weitgehend nicht bewirtschaftet oder gepflegt. Durch natürliche Sukzession haben sich Gehölze entwickelt. Neben Gehölzen sind auf Grund des sandigen Bodens Grasfluren typisch.

Abb. 2 Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (blau).

Abb. 3 und 4 Ansichten des Planänderungsgebietes.

Die Eigentümer der Flurstücke 104/33, 104/34, 104/35 und 104/36 sowie 104/37 haben Änderungsanträge zum Bebauungsplan Nr. 5 gestellt.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:

Teilplangebiet 3 und 4 (Flurstücke 104/33, 104/34, 104/35 und 104/36 teilweise)
Dem Grundstückseigentümer ist es in den zurückliegenden Jahren nicht gelungen einen Kaufinteressenten bzw. Betreiber für das vormals geplante Hotel einschließlich des Bereiches Kunsthandwerk zu gewinnen.
Daher sollen die Flächen der Teilplangebiete 3 und 4 städtebaulich neu geordnet und in 7 Parzellen für eine Bebauung mit jeweils einem Ferienhaus aufgeteilt werden.
Teilplangebiet 3 ist derzeit noch als Sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 BauNVO bzw. Hotelvorfahrt und private Grünfläche ausgewiesen.
Für Teilplangebiet 4 ist bisher ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kunsthandwerk gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Die Planänderung bewirkt eine erhebliche Reduzierung der im Änderungsgebiet bisher zulässigen Kapazitäten und eine Verringerung des Störungspotentials durch Ausschluss anderer Nutzungen.

Östliche Teilfläche aus Teilplangebiet 2 (Flurstück 104/37 teilweise)
Auf der östlichen Teilfläche des Teilplangebietes 2 ist ein Baufeld von 20 m x 27 m (540 m²) zur Errichtung eines Ferienhauses mit max. 12 Ferienwohnungen ausgewiesen.
Der Grundstückseigentümer möchte entsprechend der vorliegenden Objektplanung jedoch ein Gebäude mit den Abmessungen 37 x 14 m (518 m²) errichten. Hierzu wird die Anpassung der Baugrenzen erforderlich.
Es verringert sich damit die in Anspruch genommene überbaubare Grundstücksfläche. Die maximal zulässige Anzahl an Ferienwohnungen bleibt unverändert.

Da diese aktuellen Planungsabsichten nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 übereinstimmen, wird zur Baurechtschaffung im Vorfeld die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich.

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage.
Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.
Zu beachten ist, dass hier nur die mit der Planänderung einhergehenden Wirkungen zu berücksichtigen sind und die Entwicklung der Fläche durch die Sukzession.

Baubedingte potentielle Wirkungen

- zeitweise Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsar-

beiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.
Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bereits bestehende verkehrliche Anbindungen. Inanspruchnahmen von Böden und Vegetationen für den Baustellenverkehr sind somit nicht erforderlich.
Für Schutzgebiete zeichnen sich baubedingte Wirkungen durch das Vorhaben nicht ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben. Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren, wie Veränderungen des Bodens, der morphologischen/ hydrologischen Verhältnisse sowie standortrelevanter Verhältnisse in Schutzgebieten sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und Nutzungsänderungen
- Habitat- und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen durch geplante bauliche Anlagen
- Zerstörung von Lebensstätten durch Rodung von Bäumen und Büschen
- visuelle Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplanes. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von Ferienhäusern. Es liegt im Charakter der Anlage, dass störende Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Es ergibt sich jedoch eine erhöhte menschliche Präsenz und eine Erhöhung des Verkehrs und der Lichtemissionen.
Durch die geplante Nutzung und auf Grund der bestehenden angrenzenden Nutzungen sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.
Für Schutzgebiete zeichnen sich keine betriebsbedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab.

2. **Relevanzprüfung** (siehe Anlage)

Die Ableitung der relevanten Artenkulissen erfolgt in Tabellenform. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den Tabellen in der Anlage werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Steckbriefen erfolgt. Für die anderen FFH-Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.
Durch Rodungen von Gehölzen und durch Biotopveränderungen können geschützte Tierarten erheblich gestört oder getötet werden bzw. können deren Lebensstätten zerstört werden. Betroffen sein können v. a. Vogel- und Fledermausarten und ggf. xylobionte Käferarten. Zudem ist eine Betroffenheit von Amphibien- und Reptilienvorkommen möglich.
Eine Gefährdung anderer Tiergruppen und von geschützten Pflanzenarten kann an Hand der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

3. **Datenquellen der Bestandsanalyse**

Das Plangebiet wurde im Zeitraum Juni bis August 2015 wiederholt begangen. Der Gehölzbestand wurde auf Hinweise zu Vorkommen geschützter Tierarten bzw. auf Vorkommen von Lebensstätten untersucht (Brutplätze, Fledermausquartiere, Lebensstätten von xylobionten Käfern etc.).
Zur Erfassung von Vogelarten (Revierkartierung) wurden an drei Terminen Geländebegehungen absolviert, jeweils aus einer abendlichen und eine morgendlichen Erfassung. Zudem wurden Amphibien und Reptilien durch Geländebegehungen erfasst.
Zur Erfassung von Fledermausquartieren und Jagdhabitaten wurden eine abendliche bzw. nächtliche und eine morgendliche Kartierung durchgeführt. Dabei kamen außerdem automatisch Echtzeiterfassungsgeräte (BatCorder) zum Einsatz. Zur Artbestimmung wurden die Lautaufzeichnungen analysiert.
Daneben wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential anderer geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.
Außerdem wurden Daten des **L**andschafts**info**rmations**s**ystem **M**ecklenburg-**V**orpommern, kurz LINFOS M-V, bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

Die Flächen des Bebauungsplanes, die keine Änderung erfahren, wurden nicht näher betrachtet, da die Bebauung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen BP 5 realisiert wurde.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Rodungen von Gehölzen werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen zu vermeiden.

V2 Erhalt von Gehölzen zwischen den Baufeldern als Lebensraum für Vögel, Laubfrösche und Reptilien.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

CEF1 Errichtung einer 1 m breiten und mind. 20 m langen Trockenmauer als Ersatzlebensraum für Reptilien.

5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand).

Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden:

- Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*)	auf Rufwarten verhört
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)	Sichtbeobachtungen
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)	Jagdhabitat
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)	Jagdhabitat
- Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)	Jagdhabitat
- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)	Jagdhabitat, Überflüge
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)	Jagdhabitat
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)	Jagdhabitat

Im Untersuchungszeitraum wurde das Plangebiet von mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Im Plangebiet befindet sich ein Keller, der eine Eignung als Fledermauswinterquartier nach geeigneten Optimierungsmaßnahmen entfalten kann.
Der Laubfrosch wurde wiederholt auf Rufwarten (Gehölze) verhört. Es handelt sich um mind. drei Exemplare. Daneben gelangen wiederholt Sichtbeobachtungen der Zauneidechse.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

5.1.1 Amphibien

Europäischer Laubfrosch *(Hyla arborea)*

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: 3 M-V: 3 Art im UG: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Der Laubfrosch beansprucht je nach saisonaler Aktivität sehr unterschiedliche aquatische und terrestrische Teillebensräume.
In Mitteleuropa werden von der Art wärmebegünstigte, reich strukturierte Biotope wie die Uferzonen von Gewässern und angrenzende Stauden- und Gebüschgruppen, Waldränder oder Feldhecken bewohnt. Auch Wiesen, Weiden, Gärten und städtische Grünanlagen können geeignete Lebensräume sein. Als Laichgewässer dienen überwiegend Weiher, Teiche und Altwässer, gelegentlich auch große Seen, die intensiv besonnt und stark verkrautet sind. Außerdem werden temporäre Kleingewässer besiedelt, wie Tümpel in Abbaugruben und auf Truppenübungsplätzen sowie Druckwasserstellen in Feldfluren und auf Viehweiden. Der Laubfrosch ist im Laichgewässer in der Regel mit mehreren weiteren Amphibienarten vergesellschaftet. Gewässer mit zu steilen Böschungen werden eher gemieden. Günstig sind großflächige flach überstaute Uferbereiche mit reicher Vegetation.
Die Ansprüche an den Sommerlebensraum sind sehr vielgestaltig. Bevorzugt werden u. a. Schilfgürtel, Gebüsche und Waldränder, Feuchtwiesen und vernässte Ödlandflächen. Das Innere geschlossener Waldgebiete wird im Sommer meist ebenso gemieden wie freie Ackerflächen. Die Sitzwartenhöhe der Sonnplätze auf krautigen Pflanzen (vorzugsweise großblättrigen), Sträuchern oder Bäumen liegt zumeist zwischen 0,4 und 2 m, zuweilen aber auch 20-30 m in den Kronen hoher Laubbäume. Als Winterquartiere werden Wurzelhöhlen von Bäumen und Sträuchern, Erdhöhlen und dergleichen genutzt. Die Mehrzahl der Beobachtungen zu Winterquartieren des Laubfrosches liegt aus Laubmischwäldern, Feldgehölzen und Saumgesellschaften vor.
Laubfrösche gelten als sehr wanderfreudig. Saisonale Migrationen erfolgen zwischen Laichgewässer, Sommerlebensraum und Winterquartier, können aber bei räumlichen Überschneidungen auch mehr oder weniger entfallen. Darüber hinaus unternehmen besonders Jungtiere in fortpflanzungsreichen Jahren Wanderungen in andere Biotope und besiedeln schnell neu entstandene oder bis dahin laubfroschfreie Gewässer.
In der Regel befinden sich die Sommerlebensräume in der Nähe der Laichgewässer (bis 500 m), in Ausnahmen wurden aber auch Distanzen von bis zu 4 km nachgewiesen.
In Mecklenburg-Vorpommern ist der Laubfrosch, abgesehen von der Griesen Gegend (Landkreis Ludwigslust) und der Ueckermünder Heide (Landkreis Uecker-Randow), flächendeckend vertreten.

Lokale Population:
Im Vorhabengebiet sind Vorkommen rufender Laubfrösche in terrestrischen Teillebensräumen, auf Gehölzen, die als Sitz- und Rufwarten dienen, festgestellt worden. Laichgewässer sind im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann nicht sicher bewertet werden, da dazu die Datengrundlage fehlt. Die Habitatbedingungen sind aber auf Grund des Fehlens eines geeigneten Laichgewässers in der Umgebung nicht günstig. In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der Art als ungünstig-unzureichend eingeschätzt.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Verletzungen und Tötungen von Individuen können durch Rodungen und anderen biotopverändernden Maßnahmen verursacht werden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Rodungen von Gehölzen werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen zu vermeiden.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Europäischer Laubfrosch *(Hyla arborea)*

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten des Laubfrosches ist nicht zu erwarten, da keine geeigneten Laichgewässer vorhanden sind. Essentielle terrestrische Habitate können jedoch durch Rodungen verloren gehen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhalt von Gehölzen zwischen den Baufeldern als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind möglich, da flächige Biotopveränderungen im Plangebiet zu erwarten sind.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhalt von Gehölzen zwischen den Baufeldern als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

5.1.2 Reptilien

Zauneidechse *(Lacerta agilis)*

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: 3 M-V: 2 Art im UG: ☐ **nachgewiesen** ☒ **potenziell möglich**

Die Zauneidechse gehört zu den am weitesten verbreiteten Reptilienarten. In Deutschland ist die Art ± flächendeckend verbreitet. Zauneidechsen bevorzugen offene, thermisch begünstigte, meist südexponierte Habitate (Ruderalflächen, Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen, Waldränder usw.). Optimalhabitate zeigen kleinräumige Mosaikstruktur aus offenen Sonnplätzen sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Feindvermeidung und Thermoregulation (Hecken, Steinhaufen, Totholz usw.). Die Hauptgefährdung besteht in der Lebensraumveränderungen (Verlust von Kleinstrukturen und Landschaftsvielfalt, Eutrophierung).

Lokale Population:
Es gelangen wiederholt Sichtbeobachtungen der Zaun- und Waldeidechse. Die zum Teil lockere Vegetation und Versteckplätze unter Gehölzen bieten gute Habitatbedingungen.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann auf Grund der fehlenden Datengrundlage nicht sicher bewertet werden. In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der Art als unzureichend eingeschätzt.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Verletzungen und Tötungen während der Überwinterungsperiode werden ausgeschlossen, weil Überwinterungsmöglichkeiten im Plangebiet fehlen und weil Rodungen und damit verbundene Biotopveränderungen nur im Zeitraum von Oktober bis März (außerhalb der Vogelbrutzeit) erfolgen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Rodungen von Gehölzen werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen zu vermeiden.

Zauneidechse *(Lacerta agilis)*

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind auf Grund der fehlenden Überwinterungsmöglichkeiten und weil Rodungen und damit verbundene Biotopveränderungen nur im Zeitraum von Oktober bis März erfolgen nicht zu erwarten.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Rodungen von Gehölzen werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen zu vermeiden.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Auf Grund der Vegetationssukzession und der damit verbundenen Besiedlung sind durch die geplante Bebauung Habitatverluste im Plangebiet zu erwarten.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhalt von Gehölzen zwischen den Baufeldern als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien.

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Errichtung einer 1 m breiten und mind. 20 m langen Trockenmauer als Ersatzlebensraum für Reptilien.

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

5.1.3 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: ☒ **nachgewiesen** ☐ **potenziell möglich**

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen und Höhlen in Bäumen und Gebäuden als Sommerquartier und bei Frostfreiheit auch als Winterquartier. Einige Arten sind auf unbeheizte, frostfreie und feuchte Kellerräume als Winterquartier angewiesen.
Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen, wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen, zur Nahrungssuche angeflogen. Viele Arten sind auch im Siedlungsbereich anzutreffen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken oder Ufergehölzen von Gewässern.

Lokale Population:
Es wurden im Plangebiet keine Quartiere gefunden. Verschiedene Fledermausarten nutzen das Planänderungsgebiet jedoch als Jagdhabitat.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann nicht sicher bewertet werden, da dazu eine hinreichende

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Datengrundlage fehlt. Die festgestellten Fledermausarten zählen aber in Mecklenburg-Vorpommern zu den häufigen und landesweit verbreiteten Fledermausarten. In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der häufigsten Art im Plangebiet, der Zwergfledermaus, als günstig eingeschätzt.

2.1 Prognose der Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen sind nicht zu erwarten, da keine Quartierbäume von den Gehölzrodungen betroffen sind.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da keine Quartierbäume von den Gehölzrodungen betroffen sind.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen können nicht ausgeschlossen werden, da im Planänderungsgebiet flächge Biotopveränderungen erfolgen, die als Jagdhabitat dienen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhalt von Gehölzen zwischen den Baufeldern als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt werden:

- Amsel (*Turdus merula*) → Nahrungsgast, pot. Brutvogel
- Bachstelze (*Motacilla alba*) → Nahrungsgast, pot. Brutvogel
- Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) → Nahrungsgast
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*) → Nahrungsgast
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) → Nahrungsgast
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) → Nahrungsgast
- Goldammer (*Emberiza citrinella*) → Nahrungsgast, pot. Brutvogel

- Haussperling (*Passer domesticus*) → Nahrungsgast
- Kohlmeise (*Parus major*) → Nahrungsgast
- Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) → Nahrungsgast
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) → Nahrungsgast
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) → Nahrungsgast, pot. Brutvogel
- Star (*Sturnus vulgaris*) → Nahrungsgast
- Stieglitz/ Distelfink (*Carduelis carduelis*) → Nahrungsgast, pot. Brutvogel
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) → Nahrungsgast, pot. Brutvogel

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Gebüschbrüter/ Halboffenlandvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich **Status: Brutvogel bzw. Nahrungsgast**

Unter der Artengruppe der Gebüschbrüter werden hier Arten zusammengefasst, für die niedrige bis mittelhohe Gehölzstrukturen das zentrale Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Beispiele für Arten dieser Gruppe, deren Vorkommen im Untersuchungsgebiet wahrscheinlich ist, sind Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) und Zilpzalp (Phylloscopus collybita). In der Gruppe finden sich sowohl Freibrüter als auch Höhlenbrüter. Die Brutzeit beginnt bei der Heckenbraunelle, der frühesten Art aus der Artengruppe ab Anfang April.

Unter der Artengruppe der Vögel halboffener Landschaften werden hier Singvogelarten zusammengefasst, für die der Gehölzbestand im Untersuchungsgebiet als Nisthabitat dient, die für die Nahrungssuche jedoch auf Offenlandbiotope wie Grünland, Äcker und Staudenfluren angewiesen sind. Beispiele für solche Arten sind), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Hänfling (*Carduelis cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die Revierbesetzung beginnt bei der frühesten Art dieser Gruppe, der Goldammer, ab Mitte Februar, die Brut beginnt ab Mitte April.

Gebüschbrüter/ Halboffenlandvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

In der Gruppe der Brutvögel der Staudenfluren sind Singvogelarten zusammengefasst, denen hochwüchsige Staudenfluren oder kleine Röhrichtbestände, wie sie z. B. an Feldrainen oder Grabenböschungen zu finden sind, als Brut- und Nahrungshabitat dienen. Ein Vertreter dieser Gruppe ist der Feldschwirl (*Locustella naevia*). Die Nester werden in dichter Krautvegetation über dem Boden angelegt. Als Langstreckenzieher kehrt dieser frühestens ab Ende April ins Brutgebiet zurück, die Brutzeit beginnt ab Mitte Mai.

Lokale Population:
Bei den Begehungen konnten keine Niststandorte festgestellt werden. Einzelne Nistplätze sind aber auf Grund des Revierverhaltens bzw. der Frequenz der Sichtungen sehr wahrscheinlich.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann, da die Datengrundlage unzureichend ist nicht sicher bewertet werden.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Zu Verletzungen oder Tötungen von Individuen kann es durch Rodungen oder biotopverändernde Maßnahmen kommen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Rodungen von Gehölzen werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen zu vermeiden.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.2 Prognose des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Gehölzrodungen und biotopverändernde Maßnahmen können Nistplätze verlorengehen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhalt von Gehölzen zwischen den Baufeldern als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch den Verlust von Nistplätzen, Ruhestätten und Nahrungshabitaten und durch biotopverändernde Maßnahmen kann es zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kommen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhalt von Gehölzen zwischen den Baufeldern als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Laubfrösche und Reptilien.

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ **ja** ☒ **nein**

5.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden geschützten Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt.

Erdkröte (*Bufo bufo*)
Waldeidechse (*Zootoca vivipara*)
Ringelnatter (*Natrix natrix*)

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird dem Schutz auch dieser Arten Rechnung getragen.
Vorkommen weiterer geschützter Tierarten sind auf Grund der Untersuchung und der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

6. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

7. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebens-räume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie - Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STRAKE, W., STEGEMANN, K.-D. (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (http://www.bfn.de).

HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. Nyctalus (N.F.) 12 (1): S. 3-14.

RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – Oecologia 126 (3): 363-370.

SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – Philippia 10/3: 157-248.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/ script/
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm

Anlage

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Amphibien				
Bombina bombina	Rotbauchunke	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
Bufo calamita	Kreuzkröte			
Bufo viridis	Wechselkröte			
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte			
Rana dalmatina	Springfrosch			
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch			
Rana arvalis	Moorfrosch			
Hyla arborea	Laubfrosch	ja	verhört	notwendig
Triticus cristatus	Kammmolch	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
Reptilien				
Coronella austriaca	Schlingnatter	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
Lacerta agilis	Zauneidechse	ja	Sichtbeobachtung	notwendig
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
Fledermäuse				
Eptesicus nilsonii	Nordfledermaus	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, Vorhaben liegt nicht im aktuellen Verbreitungsgebiet der Art
Plecotus austriacus	Graues Langohr			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus			
Myotis mystacinus	Bartfledermaus			
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus			
Myotis myotis	Großes Mausohr			
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler			
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus			
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	ja	Jagdhabitat	notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus			
Nyctalus noctula	Abendsegler			
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus			
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus			
Plecotus auritus	Braunes Langohr	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
Weichtiere				
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Unio crassus	Kleine Flussmuschel			
Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke			
Vertigo geyeri	Vierzähnige Windelschnecke			
Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke			
Libellen				
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer			
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer			
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer			
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer			
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle			

Anlage Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Käfer				
Carabus menetriesi	Menetries-Laufkäfer	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock			
Dytiscus latissimus	Breitrand			
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer			
Lucanus cervus	Hirschkäfer			
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
Falter				
Euphydryas aurinia	Goldener Scheckenfalter	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter			
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter			
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer			
Meeressäuger				
Phocoena phocoena	Schweinswal	nein	Erfassung nicht erforderlich	keine signifikanten Auftretungswahrscheinlichkeiten im VG
Landsäuger				
Lutra lutra	Fischotter	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Castor fiber	Biber			
Muscardinus avellanarius	Haselmaus			
Canis lupus	Europäischer Wolf			
Rundmäuler				
Lampetra fluviatilis	Flussneunauge	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Lampetra planeri	Bachneunauge			
Petromyzon marinus	Meerneunauge			
Fische				
Alosa alosa	Maifisch	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Acipenser oxyrinchus (1)	Stör			
Alosa fallax	Finte			
Aspius aspius	Rapfen			
Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel/ Ostseeschnäpel			
Cobitis taenia	Steinbeißer			
Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger			
Pelecus cultratus	Ziege			
Cottus gobio	Westgroppe			
Rhodeus amarus	Bitterling			
Romanogobio belingi (2)	Stromgründling			
Salmo salar	Lachs			

Anlage Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Gefäßpflanzen				
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Apium repens	Kriechender Scheiberich, - Sellerie			
Cypripedium calceolus	Frauenschuh			
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte			
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut			
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut			

Erläuterungen:
(1) *Acipenser oxyrinchus* (Stör) wird im Anhang der FFH-Richtlinie als *Acipenser sturio* geführt.
(2) *Romanogobio belingi* (Stromgründling) wird im Anhang der FFH-Richtlinie als *Gobio albipinnatus* (Weißflossiger Gründling) geführt.

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels
FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung
RL M-V: Abkürzungen der RL:
0 ausgestorben bzw. verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
4 potenziell bedroht
- in der jeweiligen RL nicht gelistet
R extrem selten
Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

Bei den Vogelarten werden die Arten, die auf Grund ihrer Verbreitung oder ihren Lebensraumansprüchen keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen aufweisen ausgeschlossen und bereits die Kartierungsergebnisse berücksichtigt.

Anlage Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Accipiter gentilis	Habicht	✓				ja	nein	nicht notwendig
Accipiter nisus	Sperber	✓				ja	nein	nicht notwendig
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
Acrocephalus paludicola	Seggenrohrsänger		✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
Acrocephalus palustris	Sumpfrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
Acrocephalus scipaceus	Teichrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
Acitis hypoleucos	Flussuferläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise					ja	nein	nicht notwendig
Aegolius funereus	Rauhfußkauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
Aix galericulata	Mandarinente					ja	nein	nicht notwendig
Aix sponsa	Brautente					ja	nein	nicht notwendig
Alauda arvensis	Feldlerche					ja	nein	nicht notwendig
Alca torda	Tordalk					ja	nein	nicht notwendig
Alcedo atthis	Eisvogel		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
Anas acuta	Spießente				1	ja	nein	nicht notwendig
Anas clypeata	Löffelente				2	ja	nein	nicht notwendig
Anas crecca	Krickente				2	ja	nein	nicht notwendig
Anas penelope	Pfeifente					ja	nein	nicht notwendig
Anas platyrhynchos	Stockente					ja	nein	nicht notwendig
Anas querquedula	Knäkente	✓			2	ja	nein	nicht notwendig
Anas strepera	Schnatterente					ja	nein	nicht notwendig
Anser albifrons	Blessgans					ja	nein	nicht notwendig
Anser anser	Graugans					ja	nein	nicht notwendig
Anser canadensis	Kanadagans					ja	nein	nicht notwendig
Anser erythropus	Zwerggans					ja	nein	nicht notwendig
Anser fabalis	Saatgans					ja	nein	nicht notwendig
Anser fabalis fabalis	Waldsaatgans					ja	nein	nicht notwendig
Anser fabalis rossicus	Tundrasaatgans					ja	nein	nicht notwendig
Anthus campestris	Brachpieper		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Anthus pratensis	Wiesenpieper				V	ja	nein	nicht notwendig
Anthus trivialis	Baumpieper					ja	nein	nicht notwendig
Apus apus	Mauersegler					ja	nein	nicht notwendig
Aquila chrysaetus	Steinadler				0	ja	nein	nicht notwendig
Aquila clanga	Schelladler					ja	nein	nicht notwendig
Aquila pomarina	Schreiadler	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
Arenaria interpres	Steinwälzer				0	ja	nein	nicht notwendig
Ardea cinerea	Graureiher					ja	nein	nicht notwendig
Asio flammeua	Sumpfohreule	✓	✓		0	ja	nein	nicht notwendig
Asio otus	Waldohreule	✓				ja	nein	nicht notwendig
Athene noctua	Steinkauz	✓			1	ja	nein	nicht notwendig
Aythya ferina	Tafelente				2	ja	nein	nicht notwendig

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Aythya fuligula	Reiherente				3	ja	nein	nicht notwendig
Aythya marila	Bergente					ja	nein	nicht notwendig
Aythya nyroca	Moorente	✓	✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
Bonasa bonasia	Haselhuhn		✓		0	ja	nein	nicht notwendig
Botaurus stellaris	Rohrdommel		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Branta leucopsis	Weißwangengans					ja	nein	nicht notwendig
Bubo bubo	Uhu	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
Bucephala clangula	Schellente					ja	nein	nicht notwendig
Burhinus oedicnemus	Triel				0	ja	nein	nicht notwendig
Buteo buteo	Mäusebussard	✓				ja	nein	nicht notwendig
Buteo lagopus	Rauhfußbussard					ja	nein	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. schinzii	Kleiner Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. alpina	Nordischer Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Caprimulgus europaeus	Ziegenmelker		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Carduelis cannabina	Bluthänfling					ja	nein	nicht notwendig
Carduelis carduelis	Stieglitz					ja	pot. BV	notwendig
Carduelis chloris	Grünfink					ja	nein	nicht notwendig
Carduelis flammea	Birkenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
Carduelis spinus	Erlenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
Carpodacus erythrinus	Karmingimpel			✓		ja	nein	nicht notwendig
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
Certhia familiaris	Waldbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
Charadrius alexandrinus	Seeregenpfeifer					ja	nein	nicht notwendig
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer			✓		ja	nein	nicht notwendig
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Chlidonias hybridus	Weißbart-Seeschwalbe		✓			ja	nein	nicht notwendig
Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Ciconia ciconia	Weißstorch		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
Ciconia nigra	Schwarzstorch	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
Cinclus aeruginosus	Rohrweihe	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
Cinclus cinclus	Wasseramsel					ja	nein	nicht notwendig
Circaetus gallicus	Schlangenadler				0	ja	nein	nicht notwendig
Circus cyaneus	Kornweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
Circus macrourus	Steppenweihe					ja	nein	nicht notwendig
Circus pygargus	Wiesenweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
Coccothraustes coccothraustes	Kernbeißer					ja	nein	nicht notwendig
Columba livia f. domestica	Haustaube					ja	nein	nicht notwendig
Columba oenas	Hohltaube					ja	nein	nicht notwendig
Columba palumbus	Ringeltaube					ja	nein	nicht notwendig

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Corvus corax	Kolkrabe					ja	nein	nicht notwendig
Corvus corone	Aaskrähe/ Nebelkrähe					ja	nein	nicht notwendig
Corvus frugilegus	Saatkrähe				3	ja	nein	nicht notwendig
Corvus monedula	Dohle				1	ja	nein	nicht notwendig
Cortunix cortunix	Wachtel					ja	nein	nicht notwendig
Crex crex	Wachtelkönig		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Cuculus canorus	Kuckuck					ja	nein	nicht notwendig
Cygnus bewickii	Zwergschwan					ja	nein	nicht notwendig
Cygnus cygnus	Singschwan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Cygnus olor	Höckerschwan					ja	nein	nicht notwendig
Delichon urbica	Mehlschwalbe					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Dendrocopus medius	Mittelspecht					ja	nein	nicht notwendig
Dendrocopus minor	Kleinspecht					ja	nein	nicht notwendig
Dryocopus martius	Schwarzspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Emberiza citrinella	Goldammer					ja	pot. BV	notwendig
Emberiza hortulana	Ortolan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Emberiza schoeniculus	Rohrammer					ja	nein	nicht notwendig
Erithacus rubecula	Rotkehlchen					ja	pot. BV	notwendig
Falco peregrinus	Wanderfalke				1	ja	nein	nicht notwendig
Falco subbuteo	Baumfalke	✓			V	ja	nein	nicht notwendig
Falco tinnunculus	Turmfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
Falco vespertinus	Rotfußfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
Ficedula parva	Zwergschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
Fringilla coelebs	Buchfink					ja	nein	nicht notwendig
Fringilla montifringilla	Bergfink					ja	nein	nicht notwendig
Fulica atra	Blässhuhn/Blessralle					ja	nein	nicht notwendig
Galerida cristata	Haubenlerche			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
Gallinago gallinago	Bekassine			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
Gallinula chloropus	Teichhuhn			✓		ja	nein	nicht notwendig
Garrulus glandarius	Eichelhäher					ja	nein	nicht notwendig
Gavia arctica	Prachttaucher					ja	nein	nicht notwendig
Gavia stellata	Sterntaucher					ja	nein	nicht notwendig
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
Grus grus	Kranich	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
Haematopus ostralegus	Austernfischer				1	ja	nein	nicht notwendig
Haliaeetus albicilla	Seeadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
Himantopus himantopus	Stelzenläufer					ja	nein	nicht notwendig
Hippolais icterina	Gelbspötter					ja	nein	nicht notwendig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Ixobrychus minutus	Zwergdommel				1	ja	nein	nicht notwendig
Jynx torquilla	Wendehals			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
Lanius collurio	Neuntöter		✓			ja	nein	nicht notwendig

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Lanius excubitor	Raubwürger			✓	3	ja	nein	nicht notwendig
Lanius minor	Schwarzstirnwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
Lanius senator	Rotkopfwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
Larus argentatus	Silbermöwe					ja	nein	nicht notwendig
Larus canus	Sturmmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
Larus melanocephalus	Schwarzkopfmöwe		✓		2	ja	nein	nicht notwendig
Larus marinus	Mantelmöwe				2	ja	nein	nicht notwendig
Larus minutus	Zwergmöwe					ja	nein	nicht notwendig
Larus ridibundus	Lachmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
Limosa limosa	Uferschnepfe				1	ja	nein	nicht notwendig
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl					ja	nein	nicht notwendig
Locustella luscinioides	Rohrschwirl			✓		ja	nein	nicht notwendig
Locustella naevia	Feldschwirl					ja	nein	nicht notwendig
Loxia curvirostra	Fichtenkreuzschnabel					ja	nein	nicht notwendig
Lullula arborea	Heidelerche		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Luscinia luscinia	Sprosser					ja	nein	nicht notwendig
Luscinia megarhynchos	Nachtigall					ja	nein	nicht notwendig
Luscinia svecica	Blaukehlchen		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Lymnocyptes minimus	Zwergschnepfe			✓		ja	nein	nicht notwendig
Melanitta fusca	Samtente					ja	nein	nicht notwendig
Melanitta nigra	Trauerente					ja	nein	nicht notwendig
Mergellus albellus	Zwergsäger					ja	nein	nicht notwendig
Mergus merganser	Gänsesäger				2	ja	nein	nicht notwendig
Mergus serrator	Mittelsäger					ja	nein	nicht notwendig
Merops apiaster	Bienenfresser			✓		ja	nein	nicht notwendig
Miliaria calandra	Grauammer			✓		ja	nein	nicht notwendig
Milvus migrans	Schwarzmilan		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
Milvus milvus	Rotmilan		✓			ja	nein	nicht notwendig
Motacilla alba	Bachstelze					ja	pot. BV	notwendig
Motacilla cinerea	Gebirgsstelze				V	ja	nein	nicht notwendig
Motacilla citreola	Zitronenstelze					ja	nein	nicht notwendig
Motacilla flava	Wiesenschafstelze				V	ja	nein	nicht notwendig
Muscicapa parva	Zwergschnäpper		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Muscicapa striata	Grauschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
Netta rufina	Kolbenente					ja	nein	nicht notwendig
Nucifraga caryocatactes	Tannenhäher					ja	nein	nicht notwendig
Numenius arquata	Großer Brachvogel			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Oeahthe oeanthe	Steinschmätzer				2	ja	nein	nicht notwendig
Oriolus oriolus	Pirol					ja	nein	nicht notwendig
Pandion haliaetus	Fischadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
Panurus biarmicus	Bartmeise					ja	nein	nicht notwendig
Parus ater	Tannenmeise					ja	nein	nicht notwendig
Parus caeruleus	Blaumeise					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vor-kommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Ver-botstatbestände notwendig
Parus cristatus	Haubenmeise					ja	nein	nicht notwendig
Parus major	Kohlmeise					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Parus montanus	Weidenmeise					ja	nein	nicht notwendig
Parus palustris	Sumpfmeise					ja	nein	nicht notwendig
Passer domesticus	Haussperling				V	ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Passer montanus	Feldsperling				V	ja	nein	nicht notwendig
Perdix perdix	Rebhuhn				2	ja	nein	nicht notwendig
Pernis apivorus	Wespenbussard		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
Phalacrocorax carbo	Kormoran					ja	nein	nicht notwendig
Phalaropus lobatus	Odinshühnchen					ja	nein	nicht notwendig
Phasianus colchicus	Fasan					ja	nein	nicht notwendig
Philomachus pugnax	Kampfläufer		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz					ja	nein	nicht notwendig
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Phylloscopus collybita	Zilpzalp					ja	nein	nicht notwendig
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger					ja	nein	nicht notwendig
Phylloscopus trochilus	Fitis					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Pica pica	Elster					ja	nein	nicht notwendig
Picoides major	Buntspecht					ja	nein	nicht notwendig
Picoides medius	Mittelspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Picoides minor	Kleinspecht					ja	nein	nicht notwendig
Picus canus	Grauspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Picus viridis	Grünspecht			✓	3	ja	nein	nicht notwendig
Podiceps auritus	Ohrentaucher					ja	nein	nicht notwendig
Podiceps cristatus	Haubentaucher				3	ja	nein	nicht notwendig
Podiceps griseigena	Rothalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
Porzana parva	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Porzana porzana	Tümpelsumpfhuhn		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Porzana pusilla	Zwergsumpfhuhn					ja	nein	nicht notwendig
Prunella modularis	Heckenbraunelle					ja	nein	nicht notwendig
Psittacula krameri	Halsbandsittich					ja	nein	nicht notwendig
Pyrrhula pyrrhula	Gimpel					ja	nein	nicht notwendig
Rallus aquaticus	Wasserralle					ja	nein	nicht notwendig
Recurvirostra avosetta	Säbelschnäbler		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
Remiz pendulinus	Beutelmeise					ja	nein	nicht notwendig
Riparia riparia	Uferschwalbe			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
Saxicola rubetra	Braunkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
Saxicola torquata	Schwarzkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
Scolopax rusticola	Waldschnepfe					ja	nein	nicht notwendig

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Serinus serinus	Girlitz					ja	nein	nicht notwendig
Sitta europaea	Kleiber					ja	nein	nicht notwendig
Sterna albifrons	Zwergseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Sterna caspia	Raubseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Sterna hirundo	Flussseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Sterna sandvicensis	Brandseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
Streptopelia decaocto	Türkentaube					ja	nein	nicht notwendig
Streptopelia turtur	Turteltaube	✓			3	ja	nein	nicht notwendig
Strix aluco	Waldkauz	✓				ja	nein	nicht notwendig
Sturnus vulgaris	Star					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Sylvia atricapilla	Mönchgrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
Sylvia borin	Gartengrasmücke					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
Sylvia communis	Dorngrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
Sylvia curruca	Klappergrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
Sylvia nisoria	Sperbergrasmücke		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher					ja	nein	nicht notwendig
Tadorna tadorna	Brandgans				3	ja	nein	nicht notwendig
Tringa glareola	Bruchwasserläufer		✓			ja	nein	nicht notwendig
Tringa ochropus	Waldwasserläufer			✓		ja	nein	nicht notwendig
Tringa totanus	Rotschenkel			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig					ja	pot. BV	notwendig
Turdus iliacus	Rotdrossel					ja	nein	nicht notwendig
Turdus merula	Amsel					ja	pot. BV	notwendig
Turdus philomelos	Singdrossel					ja	nein	nicht notwendig
Turdus pilaris	Wacholderdrossel			✓		ja	nein	nicht notwendig
Turdus viscivorus	Misteldrossel			✓		ja	nein	nicht notwendig
Tyto alba	Schleiereule	✓				ja	nein	nicht notwendig
Upupa epops	Wiedehopf			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
Uria aalge	Trottellumme					ja	nein	nicht notwendig
Vanellus vanellus	Kiebitz			✓	2	ja	nein	nicht notwendig

Erläuterungen:

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

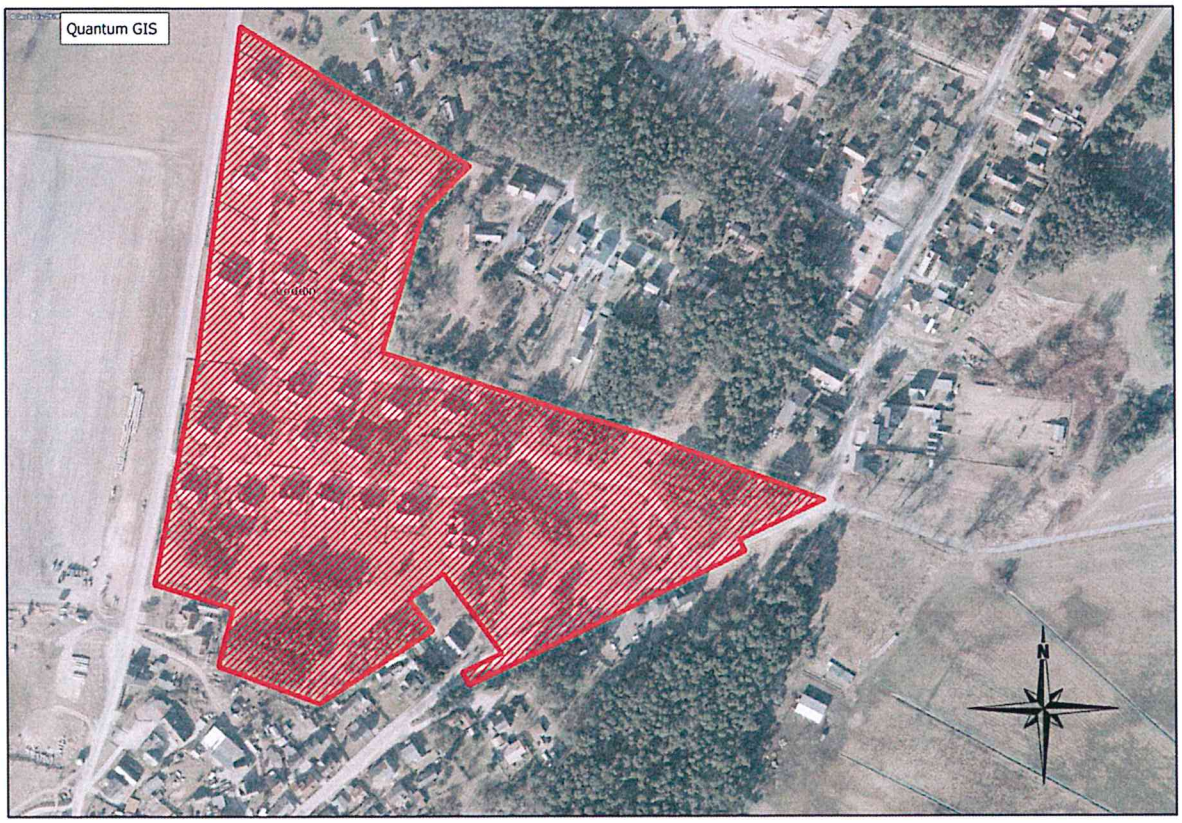
RL M-V: Abkürzungen der RL:
- 0 ausgestorben bzw. verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R extrem selten

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

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



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.07.2018 – 01.08.2018

ENTWURFSFASSUNG VON 08-2017

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Seiten

TEIL 1

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 - 52
	2.1	Planrechtliche Festsetzungen	18 - 38
		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 zur Unterschreitung des Waldabstandes	31 - 32
		2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32 - 38
		2.1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	38

Seiten

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 39 - 44
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 39 - 42
2.2.1.1 Fassaden 39 - 40
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen 40 - 41
2.2.1.3 Werbeanlagen 41 - 42
2.2.1.4 Antennen- und Satellitenanlagen 42
2.2.2 Stellplätze 43
2.2.3 Einfriedungen 43 - 44
2.2.4 Abfallsammelbehälter 44
2.2.5 Ordnungswidrigkeiten 44

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG 45 - 47

2.4 Hinweise 47 - 52
2.4.1 Denkmalschutz 47 - 48
2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz 48
2.4.3 Immissionsschutz 48 - 49
2.4.4 Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V 49 - 51
2.4.5 Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V 51 - 52

3.0 VER- UND ENTSORGUNG 52 - 56

4.0 FLÄCHENBILANZ 56

5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ 57 - 64
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke 57 - 62
5.2 Kompensationsmaßnahmen 62 - 64

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 65 - 69

TEIL 2

UMWELTBERICHT

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

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 vormaligen 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 werden genau definierte Festsetzungsanpassungen vorgenommen, die sicherstellen, dass im Ergebnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Gebietes ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan wird 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 Plangebietszustandes

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.

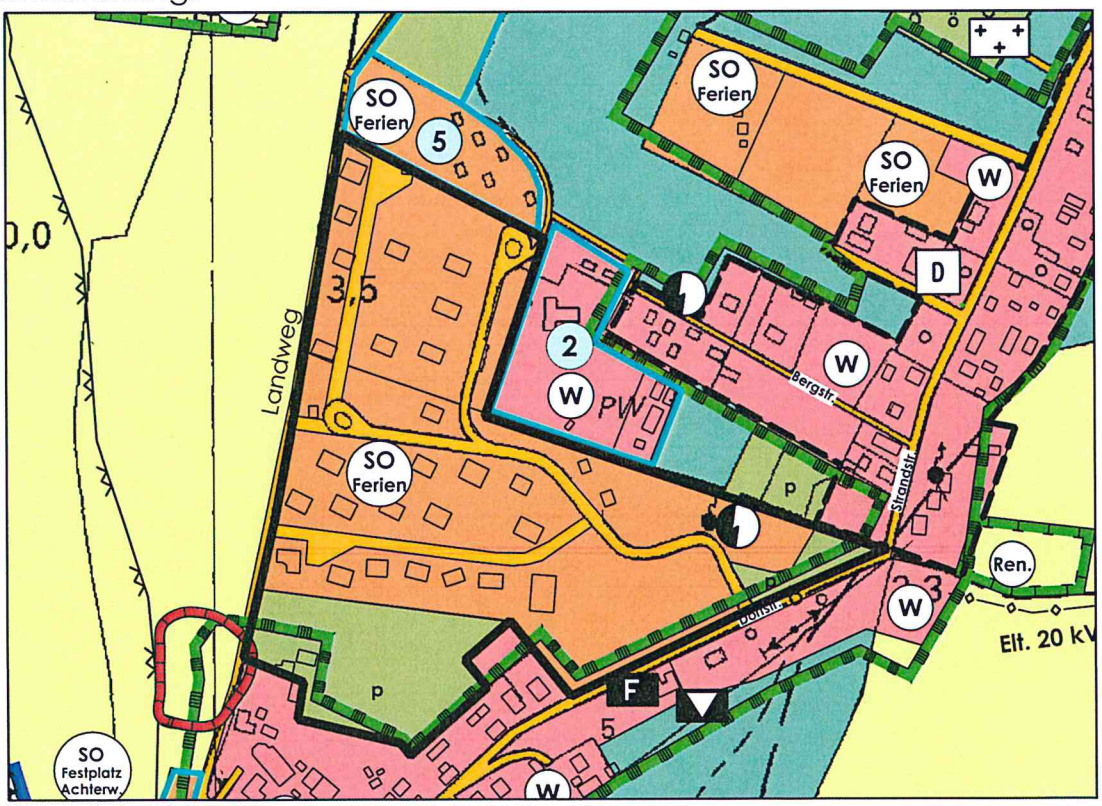
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet noch als

- 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 24.06.2005, Fortschreibung LEP M-V von Juni 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 und 07.12.2016 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen der Planungsanzeige 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 einer vorgezogenen 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 Planänderungsgebiet ist für die auf Flurstück 104/32 festgestellten Waldflächen die Beantragung einer Waldumwandlung erforderlich.

  - 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.
Ergänzung fleder ???

1.4 Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl . I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.); Fortschreibung LEP M-V von Mai 2016

- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, Nr. 230-1-13)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), in der derzeit gültigen Fassung

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.

Der Vorentwurf zur 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)
- Checkliste für die Umweltprüfung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden folgende Planteile ergänzt:
- Begründung
  - TEIL 2
  Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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 der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Planunterlagen überarbeitet und durch die Fachgutachten ergänzt. Die **Entwurfsunterlagen von 08-2017** werden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB 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 findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
  Zwischen der Gemeinde Loddin und den Vorhabenträgern/ Grundstückseigentümern werden 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 wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde 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.
  Wird die im Parallelverfahren aufgestellte 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes zwischen Satzungsbeschluss und Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB und die Bebauungsplanänderung bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Absatz 2 BauGB. Andernfalls unterliegt die Bebauungsplanänderung der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Um einen Gesamtüberblick zu den in Aussicht genommenen 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 rechts-kräftigem 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	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO
	Zulässig sind Ferienhäuser mit maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus	Zulässig sind Ferienhäuser mit maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus
Teilplangebiet 2	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO
	Zulässig sind ausschließlich Ferienappartements mit einer Kapazität von 24 Einheiten	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 m²*
Teilplangebiet 2	*GR je Ferienhaus*	*450 m²*

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 Grundstücks-zuschnitte, 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.
Die Prüfung der Zulässigkeit einer Abweichung von den im § 32 Abs. 2 der LBauO M-V enthaltenen Vorschriften kann ausschließlich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

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), I. 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), I. 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 Einstellplatz*

  oder
  - *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 Doppelhäuern 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 Zufahrtsbereich 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 Zufahrtsbereich 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. Es sollten Sport- und Spielbereiche für Kinder bis 12 Jahren bzw. für Jugendliche eingerichtet 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 zu beantragen ist. 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 etc. nur noch auf einer Teilfläche 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 (Pflegeintervalle 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 (Pflegeintervalle 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 erfolgen in den Städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern/Vorhabenträgern vor Satzungsbeschluss.

2.1.12 Flächen für Wald
(§ 9 (1) 18b) BauGB)
i.V.m.
Nachrichtliche Festsetzungen zur Unterschreitung des Waldabstandes
(§ 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.

<u>Flurstück 104/58</u>
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.

<u>Flurstück 104/32</u>
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.
Zur Sicherung der Bebauung auf den noch zur Entwicklung zur Verfügung stehenden Grundstücken des Teilplangebietes 3 müssen im Änderungsverfahren rechtssichere Regelungen getroffen werden.
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 vom 02.03.2017 ist zur Gewährleistung der Bebauung im Teilplangebiet 3 eine Waldumwandlung für die Waldflächen nördlich der Straße der Deutschen Einheit (Flurstück 104/32) erforderlich. Der zuständigen Forstbehörde wird im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsfassung ein Antrag auf Inaussichtstellung der Waldumwandlung übergeben.

In den Text (Teil B) wurden auf Grundlage des derzeitigen Abstimmungsstandes 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 wird eine Waldumwandlung beantragt 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 - Waldsicherheitsabstand 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.*

<u>Begründung:</u>
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 Maßmaßnahmen 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 Ferienhausanlage 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 Anwachssicherheit 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)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. 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.

Zusatz Unterholzberäumung ?

(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.
Das Teilplangebiet 3 ist durch Wege und das Teilplagebiet 2 klar abgegrenzt, so dass mit der angestrebten zeitnahen Umsetzung ein homogenes Bebauungsquartier entstehen wird, 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 Giebeldreiecken 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)
Im Teilplangebiet 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 das Teilplangebiet 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)
Im Teilplangebiet 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)
Im Teilplangebiet 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 das Teilplangebiet 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, bekiest 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 Teilplangebieten 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.
(3)
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 Habitate, 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, Rauhhautfledermaus, 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 außerhalb der Zeiträume 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, Reptilen 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.*

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

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. ä.) 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 6 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 m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
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						**9 Bäume**

Insgesamt sind für die Fällung von 6 gesetzlich geschützten Einzelbäumen 9 Ersatzpflanzungen nachzuweisen.
Es besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Damit ergibt sich ein Mindest- Ersatzerfordernis von 6 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 sich entschieden, für die 3 über die Anpflanzpflicht hinausgehenden Baumpflanzungen eine Ausgleichszahlung zu leisten.

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.

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 Zufahrtsbereiches 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 Zufahrtsbereiches 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 größenmäßig 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. 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"**
  (Stellungnahme vom 24.11.2016)

„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 Grundstücks-eigentümer 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 ungenutzt und 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 wird 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 Bauherrenservice, 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.
Grundsätzlich ist die Zufahrt für die Feuerwehr über die Erschließungsstraßen zu allen Grundstücken dauerhaft zu gewährleisten.

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

4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes			93.216 m²
Grundstücksflächen		53.563 m²	
davon			
Teilplangebiet 1	41.219 m²		
Teilplangebiet 2	6.170 m²		
Teilplangebiet 3	6.174 m²		
öffentliche Verkehrsflächen		7.336 m²	
private Verkehrsflächen (Gehweg)		236 m²	
Biotopflächen		8.130 m²	
Maßnahmenflächen		1.848 m²	
Flächen zum Erhalt von Bäumen		4.187 m²	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen		236 m²	
private Grünflächen		10.201 m²	
Waldflächen		7.364 m²	
Flächen für Versorgung		115 m²	

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 hat 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 m²	
GR	1.250,00 m²	
maximal zul. GR	**1.875,00 m²**	
Grünflächen	2.425,00 m²	
Teilplangebiet 4		
SO Kunsthandwerk		
Grundstücksfläche	900,00 m²	
GR	240,00 m²	
maximal zul. GR	**360,00 m²**	
Grünflächen	540,00 m²	
Hotelvorfahrt	**330,00 m²**	
Straßenbegleitgrün	600,00 m²	
Teilplangebiet 3		
SO Ferienhausgebiet		
Grundstücksfläche		6.174,00 m²
GR je Ferienhaus		196,00 m²
maximal zul. GR		294,00 m²
maximal zul. GR (7 Grdst.)		**2.058,00 m²**
Grünflächen		4.116,00 m²
Gesamtversiegelungen	**2.565,00 m²**	**2.058,00 m²**
Grünflächen	3.565,00 m²	4.116,00 m²

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 Ursprungsatzung mit Landschaftsrasen für Trockenlagen, d.h. Trockenrasenvegetationen, begrünt werden sollten.

Die in die Bilanzierung eingestellten Flächengrößen entsprechen den zulässigen überbaubaren Grundflächen in den Teilplangebieten 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 Landschaftsrasen bzw. Straßenbegleitgrün in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurde.

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

Biotop-typ	Flächen-verbrauch in m²	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Teilplangebiet 3: SO Hotel (4.300m²)				
Bebauung mit einem Hotel der Grundfläche 1.250m² (zulässige Überschreitung 50%)				
PEG	1.875	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	2.813
Nutzungsänderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Landschaftsrasen				
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 240m² (zulässige Überschreitung 50%)				
PEG	360	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	540
Nutzungsänderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Landschaftsrasen				
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 Teilplangebieten 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 m²	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Teilplangebiet 3: SO Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet				
Bebauung mit 6 Ferienhäusern je Grundfläche 196² (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 (Kompensationsflächen-äquivalente).

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.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung sehen 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.

Bezüglich der Umsetzung der **Ersatzmaßnahmen** in der Gemarkung Peenemünde und der damit verbundenen **Ersatzzahlung** konnte bisher noch kein Nachweis erbracht 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.
Bezüglich der Kompensationserfordernisse des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 bleibt noch offen, ob die Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Peenemünde (Abriss und Entsiegelungen am ehemaligen Flakgebäude Ring 3) realisiert wurden und die Kostenübernahme hierzu durch den Vorhabenträger erfolgte.

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 Erhaltung 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 wird 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:

<u>Hinweise:</u>
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 2017

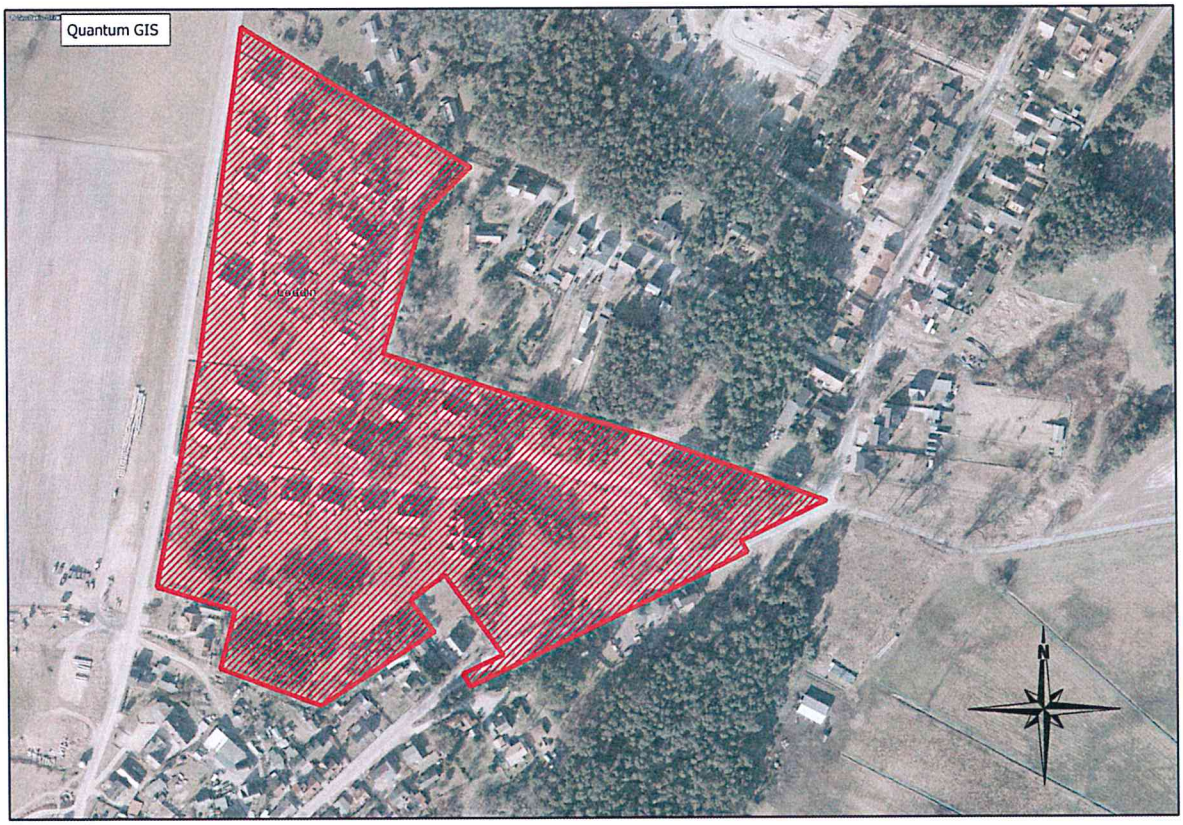
Der Bürgermeister

GEMEINDE SEEBAD LODDIN

EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Ehemaliges Diplomatendorf“



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.07.2018 – 01.08.2018

ENTWURFSFASSUNG VON 08-2017

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 5

2.1 METHODIK 5

2.1.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes 6

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 8

2.1.3 Abschließende Gegenüberstellung 9

3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN 10

3.1 DARSTELLUNG DES KOMPENSATIONSERFORDERNISSES DURCH VERGLEICHENDE BETRACHTUNG DER URSPRUNGSSATZUNG MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 10

3.1.1 Ermittlung des Kompensationserfordernisses für die Teilplangebiete 3 und 4 gemäß der Ursprungssatzung 18

3.1.2 Ermittlung des Kompensationserfordernisses für das Teilplangebiet 3 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Seebad Loddin 20

3.1.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Baumfällungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Seebad Loddin 21

3.2 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN 24

Anlage: Baumtabelle

1 Einleitung

Die Gemeinde Seebad Loddin verfügt seit dem 10.08.2000 über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf". Es handelte sich hierbei um einen Standort, der von ehemaligen Ferienhausbebauungen aus DDR- Zeiten geprägt war und nunmehr einer städtebaulichen Neuordnung und qualitativen Aufwertung zugeführt wurde.

Das Plangebiet wurde entsprechend den geplanten Nutzungen in vier Teilplangebiete unterteilt:

- **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.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet erschlossen und im Teilplangebiet 1 von den geplanten 32 Ferienhäusern 26 Häuser errichtet. Im Teilplangebiet 2 wurde ein Ferienhaus mit 12 Ferienappartements realisiert. Die Teilplangebiete 3 und 4 sind noch unbebaut, da sich keine Betreiber bzw. Kaufinteressenten für das Hotel und den Bereich des Kunsthandwerkes gefunden haben.

Mit der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden.

Im **Teilplangebiet 1** sollen auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung definierte Festsetzungsanpassungen vorgenommen werden, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität der Ferienhausgrundstücke und Bebauungen ausschließen zu können.

Das im **Teilplangebiet 2** ausgewiesene und noch nicht bebaute Baufeld für die Errichtung eines Ferienhauses mit 12 Ferienappartements soll in südlicher Richtung verschoben werden. Die Abmaße des Baufeldes entsprechen denen des bereits bestehenden Ferienhauses im östlichen Teil des Teilplangebietes 2. Die zulässige Anzahl der Ferienwohnungen bleibt unverändert.

Die Teilplangebiete 3 und 4 wurden zwischenzeitlich veräußert. Der Käufer möchte in den benannten Teilplangebieten ein Ferienhausgebiet entwickeln und hier 6 Ferienhäuser mit je 2 Ferienwohnungen errichten. In das Ferienhausgebiet einbezogen wird auch die bereits realisierte Hotelvorfahrt auf dem Gemeindegrundstück 104/36, für die sich nunmehr eine Nutzung erübrigt. Die Teilplangebiete 3 und 4 sowie die ehemalige Nutzungszuweisung Hotelvorfahrt werden zu dem **Teilplangebiet 3** zusammengefasst.

Die Gemeinde Seebad Loddin hat am 30.11.2012 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die Grundstücke der in der Ursprungssatzung ausgewiesenen Teilplangebiete 2 bis 4 gefasst. Am 17.03.2015 hat die Gemeinde beschlossen, den Geltungsbereich der 1. Änderung um die Grundstücke der Teilplangebiete 1 zu ergänzen und Festsetzungsanpassungen vorzunehmen.

Der folgenden Gesamtübersicht sind die wesentlichen Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 zu entnehmen (Auszug aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5).

	Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigem B-Plan Nr. 5	**Festsetzungsänderungen gemäß der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5**
Planungsrechtliche Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
Teilplangebiet 1	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO
	Zulässig sind Ferienhäuser mit maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus	Zulässig sind Ferienhäuser mit maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus
Teilplangebiet 2	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 10 (4) BauNVO
	Zulässig sind ausschließlich Ferienappartements mit einer Kapazität von 24 Einheiten	Zulässig sind ausschließlich Ferienappartements mit einer Kapazität von 24 Einheiten

	Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigem B-Plan Nr. 5	**Festsetzungsänderungen gemäß der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5**
(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 Ferienwohnungen (rd. 256 Betten)	39 Ferienhäuser a maximal 2 Ferienwohnungen je Ferienhaus **78 Ferienwohnungen (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)	/	**entfällt**
	Gesamt: 404 Betten	**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 Appartementgebäude 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** 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

	Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigem B-Plan Nr. 5	**Festsetzungsänderungen gemäß der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5**
		gesamten Änderungsbereich unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele
Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen		
Teilplangebiete 1 und 3	Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig	**Carports und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig**
Teilplangebiet 2	nur nichtüberdachte Stellplätze zulässig	nur nichtüberdachte Stellplätze **und Nebengebäude** zulässig

Die sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Neuordnungen der Teilplangebiete sind dahingehend zu prüfen, ob über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende zusätzliche Flächenversiegelungen zu erwarten sind und sich damit gegenüber der Ursprungssatzung weitere Eingriffe in den Biotopbestand ergeben. Grundlage bildet hierbei die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Loddin, wobei hier die Eingriffsermittlung mittels der „Bielefelder Methode" des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgte. Diese Methode ist mit dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes M-V nicht vergleichbar, so dass die in die Eingriffsberechnung zur Ursprungssatzung eingegangenen Flächenbilanzen in das Modell des Landes M-V zu transformieren sind. Dieses ist jedoch nur für die Teilplangebiete umzusetzen, in denen sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Abweichungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen ergeben.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" sind die durch die Planänderungen zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen.

Sind die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des B- Planes nicht auszugleichen, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Inwieweit die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert wurden und welcher Kompensationsbedarf ggf. noch verbleibt, soll im Planverfahren herausgestellt werden.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodik

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe 1999/ Heft 3) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten.

Da mit den Planänderungen keine maßgeblichen Flächeninanspruchnahmen im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erwarten sind, kann das Verfahren der vereinfachten Biotopwertansprache angewendet werden.

Die Grundlage der Bilanzierung der durch die Planänderungen zu erwartenden Beeinträchtigungen und Verluste von Biotopen bildet die Eingriffsbilanzierung gemäß der Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin. Diese Bilanzierung erfolgte gemäß dem „Bielefelder Modell" des Landes Nordrhein- Westfalen. Die Methodik und die verwendeten Wertstufen für die betroffenen Vegetationsflächen sind mit der methodischen Vorgehensweise der „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes M-V nicht vergleichbar. Aus diesem Grund wurden ausschließlich die textlich den festgesetzten überbaubaren Grundflächen in den einzelnen Teilplangebieten übernommen und die Bilanzierung des Eingriffs entsprechend dem methodischen Verfahren gemäß dem Landesmodell M-V durchgeführt. Auch die in die Bilanzierung zur Ursprungssatzung berücksichtigten funktionalen Verluste von Biotopen, so die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Privatgrundstücken und die damit verbundenen Nutzungsänderungen der Trockenrasenbestände, wurden berücksichtigt und in das Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes M-V transformiert.

Die methodische Vorgehensweise zur Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe 1999/ Heft 3) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten.

Die Bilanzierung des Eingriffs basiert auf der Bestandserfassung und –bewertung der Naturhaushaltsfaktoren und im speziellen der Schutzgüter Flora/ Fauna. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, werden die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Dieses betrifft die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und zur Begrünungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

2.1.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird zunächst der im Plangebiet vorkommende Vegetationsbestand den Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen" (2010) zugeordnet. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, werden die Festsetzungen der Ursprungssatzungen zugrunde gelegt und die sich demnach entwickelnden Vegetationen bzw. zulässigen versiegelten Flächen Biotopen zugeordnet.

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird der betroffene Biotoptyp nach der vereinfachten Biotopwertansprache, abgeleitet aus der Biotopbewertung nach der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes M-V, eingeordnet. Diese Biotopbewertung beinhaltet eine fünfstufige Skala, die die Regenerationsfähigkeit und eine Einstufung nach Rote- Liste-Vorkommen zur Grundlage hat. Für die Bewertung der Biotope wird jeweils der höchste Wert zur Berechnung hinzugezogen.

Die Kompensationswertzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der Anlage 10, Tabelle 2 (Hinweise zur Eingriffsregelung), in dem den einzelnen Wertstufen unterschiedliche Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet werden.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
-	0 – 0,9	Bei der Werteinstufung „ – „ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,9	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
2	2 – 3,5	sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
3	4 – 7,5	
4	> 8	

Bei einer Versiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei einer Teilversiegelung um 0,2.

2. Stufe Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes im Wesentlichen durch vorhandene Störungen des Raumes bestimmt wird, müssen diese Formen der Beeinträchtigung bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Es wird dazu ein sogenannter Korrekturfaktor angegeben, der sich aus dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad entsprechend dem Abstand des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen ergibt.

Es ergibt sich folgende tabellarische Darstellung.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor
1	≤ 50 m	0,75
2	≤ 200 m	1,0
3	≤ 800 m	1,25
4	> 800 m	1,5

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller obengenannten Faktoren zusammen und lautet:

Fläche des betroffenen Biotoptyps	x	Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis	=	Kompensationsflächen-äquivalent (Bedarf)

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem das Kompensationserfordernis über eine "Eingriffsermittlung" berechnet wurde, wird anhand der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen die "Kompensationsbedarfsdeckung" bestimmt. Grundlage dafür sind die in den textlichen Festsetzungen genannten grünordnerischen Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

1. Stufe *Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen*

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt analog zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biotoptyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient. Die in der Anlage 10, Tabelle 2 angegebenen Spannbreiten sind dem unteren Bereich zuzuordnen. Die Kompensationswertzahl ist dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit ≥ 3)
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes
- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit ≥ 3 und einer Fläche von mind. 1 ha oder mit einem Vorkommen besonders gefährdeter Arten an oder
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

2. Stufe *Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen*

Analog zur Eingriffsermittlung sind auch bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen durch vorhandene Störquellen als auch Störwirkungen, die vom geplanten Vorhaben selbst verursacht werden, zu berücksichtigen. Dieser Korrekturfaktor wird in der tabellarischen Darstellung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs als Wirkungsfaktor ausgewiesen.

3. Stufe *Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen*

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller obengenannten Faktoren zusammen und lautet:

Kompensations-fläche	x	Kompensations-wertzahl	x	Wirkungs-faktor	=	Kompensationsflächen-äquivalent (Planung)

2.1.3 Abschließende Gegenüberstellung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Ermittlung der Kompensationserfüllung, die beide über ein Flächenäquivalent ausgedrückt werden, müssen sich entsprechen, um die erforderliche Kompensation herbeizuführen. Der Eingriff gilt als kompensiert, wenn der Quotient aus Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Maßnahmen und Kompensationsflächenbedarf bei der Ermittlung des Eingriffs einen Wert von mindestens 0,95, d.h. eine Kompensationsquote von 95% aufweist.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

3.1 Darstellung des Kompensationserfordernisses durch vergleichende Betrachtung der Ursprungssatzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

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

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

Weiterhin sind die grünordnerischen Festsetzungen dahingehende zu prüfen, ob sie bei der Umsetzung der Planungen bedacht wurden. Dieses betrifft insbesondere die grünordnerischen Maßnahmen, die als Kompensationsmaßnahmen anerkannt wurden und in die Berechnung des Ausgleichs in die Ursprungssatzung eingestellt wurden.

Um den sich mit den Änderungen ergebenden Kompensationsbedarf entsprechend ausweisen zu können, werden die in den Teilplangebieten relevanten Festsetzungen der Ursprungssatzung denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

<u>Teilplangebiet 1</u>

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 zusätzliche Kompensation aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft erfordern.

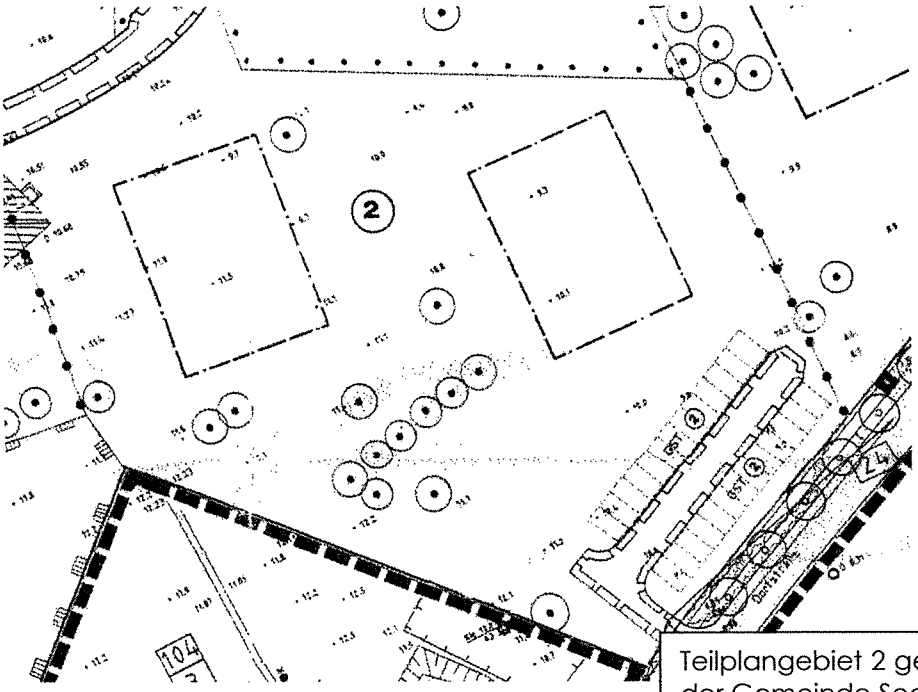
Maßgebend für die Eingriffsbewertung sind die Festsetzungen im Teilplangebiet 1 zu den zulässigen überbaubaren Grundflächen. Im Teilplangebiet 1 ist nach der Ursprungssatzung für die geplanten 32 Ferienhäuser je Ferienhaus eine überbaubare Grundfläche von 196 m² zulässig. Bereits in der Ursprungssatzung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

Versiegelungen durch die geplanten Bebauungen auf den Baugrundstücken von je 294 m² möglich sind.

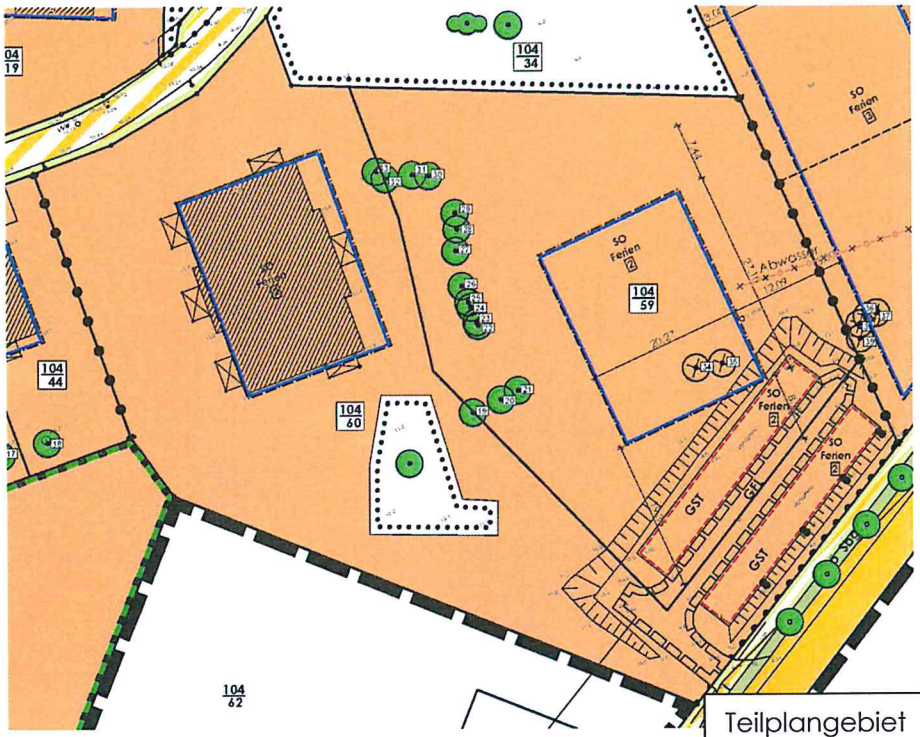
Diese Festsetzung soll unter Berücksichtigung des Gebietscharakters als Erholungsgebiet mit großzügig bemessenen Grundstücken und geringer Flächenversiegelung sowie unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange beibehalten werden. **Damit ergeben sich für das Teilplangebiet 1 der Ursprungssatzung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



Teilplangebiet 2 gemäß B-Plan Nr. 5
der Gemeinde Seebad Loddin



Teilplangebiet 2 gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin

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.

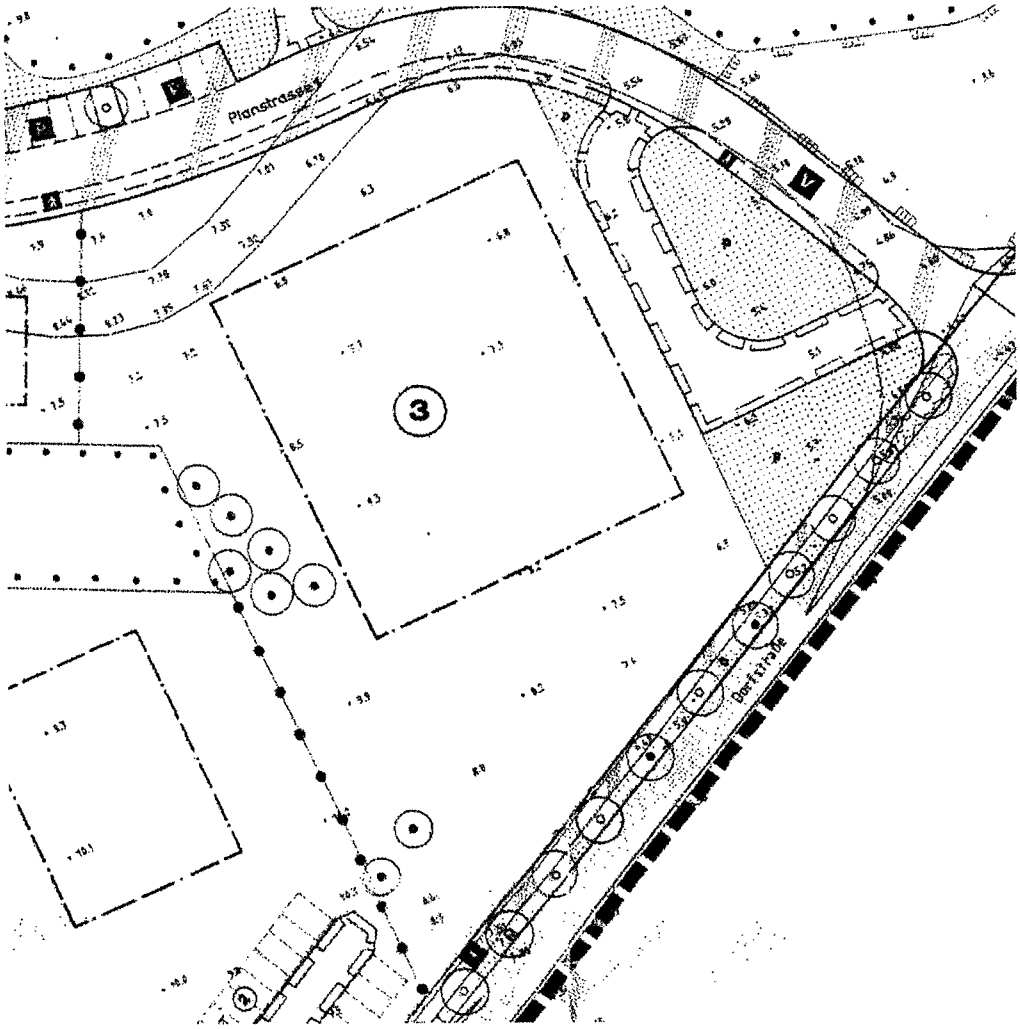
Hinsichtlich der Bilanzierung des Eingriffs ergeben sich mit der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung im Teilplangebiet 2 keine Änderungen und zusätzlichen Eingriffe in den Biotopbestand.

Zu berücksichtigen ist, dass sich in dem geänderten Baufeld zwischenzeitig Baumbestände entwickelt haben, die dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Es handelt sich hierbei um zwei Kiefern, die sich nördlich der Stellplatzanlagen befinden und Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, aufweisen. Die Bäume wurden in der Ursprungssatzung nicht zum Erhalt festgesetzt, da sie ggf. noch nicht den Kriterien

des gesetzlichen Schutzes entsprachen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen zu berücksichtigen. Für die Fällung der Kiefern mit den Bestandsnummern 34 und 35 ergibt sich das Erfordernis zur **Ersatzpflanzung von 3 Bäumen**.

Teilplangebiet 3 (gemäß Ursprungssatzung)

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin hat im Teilbereich 3 die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes Hotel mit Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 (2) BauNVO vorgesehen. Da sich in den zurückliegenden Jahren kein Betreiber des Hotels bzw. Kaufinteressent für das Grundstück gefunden hat, wurden die Planungen zur Anlage eines Hotels noch nicht realisiert.



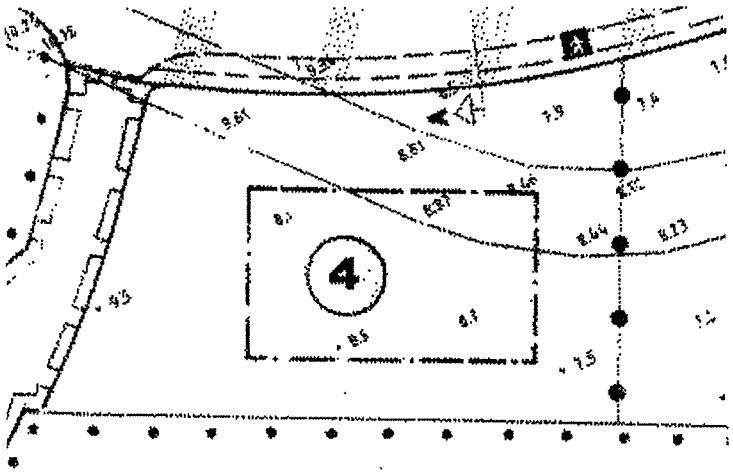
Die zulässige Grundfläche wurde auf 1.250 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundfläche um maximal 50% kann von einer zulässigen Flächenversiegelung im Teilplangebiet 3 von 1.875 m² ausgegangen werden.

Die Ursprungssatzung sieht weiterhin eine Hotelvorfahrt auf dem Flurstück 104/36 vor, die zwischenzeitlich bereits realisiert wurde. In der Flächenbilanz der Begründung zur Ursprungssatzung wird die Hotelvorfahrt mit einer Fläche von 400 m² ausgewiesen. Der aktuelle Bestand beschränkt sich jedoch auf 330 m².

Bei der Berechnung des Eingriffs gemäß der Satzungsfassung wurde der funktionale Verlust von Trockenrasen durch die Anlage von Straßenbegleitgrün berücksichtigt. Gemäß dem aktuellen Vermessungsplan betrifft dieses eine Fläche von 600 m².

Teilplangebiet 4 (gemäß Ursprungssatzung)

Die Ursprungssatzung sieht im Teilplangebiet 4 die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes Hotel mit Zweckbestimmung Kunsthandwerk gemäß § 11 (2) BauNVO vor. Auch für diese vorgesehene Nutzung hat sich in den vergangenen Jahren kein Interessent gefunden, so dass die Planungen nicht umgesetzt wurden.



Die zulässige Grundfläche wurde auf 240 m² festgesetzt, so dass unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche von einer maximalen Versiegelung von 360 m² ausgegangen werden kann.

Teilplangebiet 3 (gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Loddin)

Die Grundstücksflächen der in der Ursprungssatzung ausgewiesenen Teilplangebiete 3 und 4 wurden kürzlich veräußert. Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigt, die benannten Teilplangebiete mit insgesamt 7 Ferienhäusern mit je 2 Ferienwohnungen zu bebauen. Einbezogen werden soll auch das gemeindliche Grundstück, auf dem bereits die Hotelvorfahrt errichtet wurde. Die geplanten Baugrundstücke werden zum Teilplangebiet 3 zusammengefasst.

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 (auch 1) wird die zulässige Grundfläche je Ferienhaus auf 196 m² begrenzt. Unter Berücksichtigung der

Überschreitung der Grundfläche um maximal 50% ergibt sich eine maximal überbaubaren Grundstücksfläche je Ferienhaus von 294 m².

Der folgenden Darstellung ist eine Gegenüberstellung der versiegelten Flächen gemäß den maximal zulässigen Grundflächen für das neu zusammengefasste Teilplangebiet 3 im Vergleich zur Ursprungssatzung und den in den ehemaligen Teilplangebieten 3 und 4 zulässigen Versiegelungen zu entnehmen.

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

Bereits diese tabellarische Darstellung der zulässigen Versiegelungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Gegenüberstellung zu den Flächenversiegelungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 verdeutlicht, dass im Geltungsbereich des **Teilplangebietes 3** das Maß der Versiegelung um 507 m² unterschritten wird. Damit nimmt der Anteil der

Grünflächen, die gemäß den Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entwickelt werden sollen, zu. Bei der Bilanzierung des Eingriffs wird dieses dahingehend berücksichtigt, dass der sich mit der Anlage der Grünflächen ergebende funktionale Verlust von Trockenrasenvegetationen in die Berechnung des Eingriffs eingestellt werden muss.

Die Anordnung des Baufeldes auf dem Flurstück 104/35 östlich des Teilplangebietes 2 macht die Fällung von vier Kiefern erforderlich. Zwei der Bäume wurden gemäß der Ursprungssatzung zum Erhalt festgesetzt. Zwei weitere Bäume der Gehölzgruppe weisen zwischenzeitlich Stammumfänge von mehr als 100 cm auf, so dass sie dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Für die Fällung der geschützten Bäume sind insgesamt **6 Ersatzpflanzungen** erforderlich. Dem Kapitel Baumfällungen sind nähere Ausführungen zum Kompensationserfordernis zu entnehmen.

Die vergleichende Betrachtung der zulässigen überbaubaren Grundflächen gemäß der Ursprungssatzung mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat ergeben, dass sich für die Teilplangebiete 1 und 2 keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen ergeben.

Aufgrund der geänderten Nutzungsarten und des Maßes der Überbauung im Teilplangebiet 3 soll die vergleichende Betrachtung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses gemäß Ursprungssatzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

3.1.1 Ermittlung des Kompensationserfordernisses für die Teilplangebiete 3 und 4 gemäß der Ursprungssatzung

Die Eingriffsermittlung für die Teilplangebiete 3 und 4 erfolgte in der Ursprungssatzung gemäß dem „Bielefelder Modell" des Landes Nordrhein-Westfalen. Aufgrund des vollkommen andersartigen methodischen Ansatzes und der Bewertung von Nutzungsstrukturen ist eine Eingriffszuordnung nicht möglich.

Um eine Vergleichbarkeit der Eingriffe der Ursprungssatzung und der Änderungssatzung zu gewährleisten, wurden die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Eingriffsflächen in das Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes M-V übernommen. 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 aufgenommen. Hier wurde berücksichtigt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der Ursprungsatzung mit Landschaftsrasen für Trockenlagen, d.h. Trockenrasenvegetationen, begrünt werden sollten. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist dieser Biotoptyp hinsichtlich der Vergleichbarkeit sowohl für die Bilanzierung des Eingriffs gemäß der Ursprungssatzung und der Änderungssatzung verwendet worden.

Die in die Bilanzierung eingestellten Flächengrößen entsprechen den zulässigen überbaubaren Grundflächen in den Teilplangebieten 3 und 4 gemäß der Ursprungssatzung unter Berücksichtigung einer maximalen Überschreitung der Grundfläche von 50%. Auch die zwischenzeitlich realisierte Hotelvorfahrt auf dem Flurstück 104/36 wurde hinsichtlich der Flächenversiegelungen in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Hier wurde eine Flächenkorrektur auf der Grundlage des aktuellen Vermessungsplanes vorgenommen, so dass nicht wie in der Flächenbilanz ausgewiesenen Ursprungssatzung eine Fläche von 400 m², sondern eine vermessene Fläche von 330 m² in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelungen eingestellt wurde.

Die mit der geplanten Überbauung verbundenen Versiegelungen werden mit einem Wert von 0,5 zzgl. zur Kompensationswertzahl bedacht, wodurch sich das Kompensationserfordernis erhöht.

Gemäß der Ursprungssatzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, so dass auch ein funktionaler Verlust des Trockenrasens durch die Entwicklung des Landschaftsrasens bzw. des Straßenbegleitgrüns 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 in den Teilplangebieten 3 und 4 gemäß der Ursprungssatzung stellt sich wie folgt dar:

Biotop-typ	Flächen-verbrauch in m²	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Teilplangebiet 3: SO Hotel (4.300m²)				
Bebauung mit einem Hotel der Grundfläche 1.250m² (zulässige Überschreitung 50%)				
PEG	1.875	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	2.813
Nutzungsänderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Landschaftsrasen				
PEG	2.425	1,0	1,5 + 0,0 x 0,75	2.728
Ges.	**4.300**			**5.541**
Anlage der Hotelvorfahrt (400m²)				
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 240m² (zulässige Überschreitung 50%)				
PEG	360	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	540
Nutzungsänderung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Landschaftsrasen				
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 Teilplangebieten 3 und 4 gemäß der Ursprungssatzung ein Kompensationsbedarf von **7.858 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

3.1.2 Ermittlung des Kompensationserfordernisses für das Teilplangebiet 3 gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Seebad Loddin

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist geplant, die Teilplangebiete 3 und 4 der Ursprungssatzung zum Teilplangebiet 3 zusammenzufassen. Auch das südlich der Gebietszufahrt gelegene Gemeindegrundstück 104/36 wird dem Teilplangebiet 3 zugeschlagen. Festgesetzt wird das Teilplangebiet 3 als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet. Geplant ist die Errichtung von 7 Ferienhäusern mit je 2 Ferienwohnungen.

Für das Teilplangebiet 3 gelten die gleichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie im Teilplangebiet 1.

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

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 die versiegelbare Fläche von 294 m² pro Grundstück in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Insgesamt werden 7 Ferienhausgrundstücke errichtet.

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 des Trockenrasens infolge der Entwicklung von Landschaftsrasen 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 m²	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Teilplangebiet 3: SO Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet				
Bebauung mit 7 Ferienhäusern je Grundfläche 196² (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 stellt klar, 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).

3.1.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Baumfällungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Seebad Loddin

Im Rahmen der Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin wurden die gemäß der Ursprungssatzung unter Erhalt festgesetzten Einzelbäume mit dem derzeitigen Bestand abgeglichen. In die Bestandsdarstellung und in die Festsetzungen zum Erhalt wurden zudem Einzelbäume aufgenommen, die zwischenzeitlich Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweisen und damit den Kriterien der gesetzlich geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V entsprechen.

Die Zuordnung der in der Ursprungssatzung zum Erhalt ausgewiesenen Bäume mit dem aktuellen Bestand gestaltete sich aufgrund abweichender Plangrundlagen sehr schwierig. Zudem gab es in der Ursprungssatzung keine Baumlisten mit

baumspezifischen Parametern, um eine Zuordnung zu den mit Erhaltungsgebot unterlegten Baumbeständen vornehmen zu können. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde deshalb von einer Ersatzforderung bei Fehlen der zu erhaltenden Baumbestände verzichtet.

Die nunmehr im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erhaltenden Einzelbäume wurden nummeriert und in einer tabellarischen Darstellung mit Baumart und den baumspezifischen Paramatern gemäß der aktuellen Vermessung zusammengefasst. Die Baumtabelle ist der Anlage zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Zusätzlich wurden Bäume in die Bestandsdarstellung aufgenommen, die nunmehr aufgrund des Stammzuwachses dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen.

In den Teilplangebieten 2 und 3 wurde eine Aktualisierung der Gehölzbestände dahingehend vorgenommen, dass zu erhaltende Einzelbäume in eine mit Erhaltungsgebot unterlegte Gehölzfläche zusammengefasst wurden, da sich zwischenzeitlich kleinere Baumbestände zu Großbäumen entwickelt haben.

Mit der Verschiebung des Baufeldes im Teilplangebiet 2 sowie der Ausweisung eines sich östlich anschließenden Baufeldes im Teilplangebiet 3 ist die Fällung von 6 Einzelbäumen nicht vermeidbar. Es handelt sich hierbei um Kiefern, die sich nördlich bzw. östlich der bereits errichteten Stellplatzanlage befinden. Von den 6 Bäumen wurden 2 Bäume in der Ursprungssatzung zum Erhalt ausgewiesen. Im aktuellen Bestand befinden sich jedoch weitere 4 Bäume, die zwischenzeitlich Stammumfänge von mehr als 100 cm aufweisen und demzufolge dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Eine Fällung der Bäume ist nicht vermeidbar.

Für die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume ist eine Ausnahme von den Verboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Für die zu fällenden Bäume ist ein Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) zu erbringen.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V 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 Fällung der Bäume ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
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						**9 Bäume**

Insgesamt sind für die Fällung von 6 Einzelbäumen 9 Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Es besteht gemäß dem Baumschutzkompensationserlass eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Damit ergibt sich ein Mindest- Ersatzerfordernis von 6 Baumpflanzungen. Für den darüber hinausgehenden Kompensationsumfang besteht gemäß Baumschutzkompensationserlass das Wahlrecht, ob eine Ausgleichszahlung vorgenommen wird oder weitere Ausgleichspflanzungen umgesetzt werden.

Entlang der Dorfstraße im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes können **6 Baumpflanzungen** realisiert werden. Insgesamt sehen die Festsetzungen der Änderungssatzung entlang der Dorfstraße 14 Pflanzungen von Birken in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vor. Von den Baumpflanzungen werden 8 Bäume dem Ausgleichserfordernis gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugeordnet (nähere Ausführungen dazu im Kapitel Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Um den Ersatz nachweisen zu können, sind für das verbleibende Kompensationserfordernis für **3 Bäume eine Ersatzzahlung** zu leisten.

Es ist die Ersatzzahlung für einen Baum durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer des Teilplangebietes 2 sowie die Ersatzzahlung für zwei Bäume durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer des Teilplangebietes 3 zu leisten. Die Pflicht zur Ersatzzahlung wurde im Text (Teil B) unter *VI. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB* festgesetzt. Eine entsprechende Regelung wird auch in den Städtebaulichen Vertrag übernommen.

3.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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 benannten 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 Ersatzmaßnahme mit den benannten Kosten wurde in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Loddin und dem Vorhabenträger aufgenommen.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung sehen im Bereich der Parkplätze an der Planstraße 1 (nunmehr die Straße der Deutschen Einheit) die Pflanzung von 12 Spitz- Ahornbäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm vor. Die Pflanzungen wurden noch nicht realisiert.

Da die Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Plangebietes nicht erforderlich ist und demzufolge zurückgebaut wird, sollen entlang der Planstraße in der verbliebenen Stellplatzanlage 4 Spitz- Ahornbäume gepflanzt werden. Die verbliebenen erforderlichen Ausgleichspflanzungen sollen entlang der Dorfstraße verlagert werden. Hier sind 8 Birken zur Ergänzung der Baumreihe an der Dorfstraße zu pflanzen. **Damit kann das Ausgleichserfordernis von insgesamt 12 Bäumen nachgewiesen werden.**

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 Anwachssicherheit von Bäumen mit geringeren Stammumfängen.

Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. folgende Festsetzungen getroffen:

10. 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.

(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.

(3)
Der Standort der Baumpflanzungen kann aus gestalterischen Gründen um maximal 4 m abweichen.

(4)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. 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.

Weiterhin wurde **auf den Grundstücken die Pflanzung von 40 Bäumen** als Ausgleichspflanzungen bilanziert, wobei jedoch hierzu in der Ursprungssatzung keine Festsetzung getroffen wurde.

Die Baumpflanzungen wurden noch nicht realisiert. Zudem widerspricht die Pflanzung von Einzelbäumen 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 aus der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst werden. Folglich ist zu ermitteln, welches Ausgleichserfordernis sich mit dem Wegfall der Ausgleichspflanzungen ergeben.

Die Bilanzierung der 40 Baumpflanzungen erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes M-V. Als Bezugsgröße wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt. Da es sich um Einzelbaumpflanzungen auf Privatgrundstücken handelt und eine siedlungstypische Beeinflussung erkennbar ist, wird die Ausgleichsmaßnahme mit der Kompensationswertzahl von 1,5 bedacht. Als Leistungsfaktor wird aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ein Wert von 0,5 in die Berechnung eingestellt.

Die Bilanzierung der 40 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m²	Kompensations-wertzahl	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent
Anpflanzung von 40 Bäumen auf den Privatgrundstücken	1.000	1,5	0,5	750
Summe:	**1.000**			**750**

Die noch nicht umgesetzten Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die in der Ursprungssatzung als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert wurden, ergeben ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von **750 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Weiterhin wurden in der Ursprungssatzung 7.700 m² bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen in den Waldflächen als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Eine direkte Zuordnung zu den damit verstandenen Waldflächen 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 nichtheimische und standortuntypische Gehölze entfernt und eine naturnahe Entwicklung gesichert werden.

Die benannten Maßnahmen wurden bisher noch nicht umgesetzt. Infolge der natürlichen Sukzession hat sich der Bestockungsgrad wesentlich erhöht, so dass die zuständige Forstbehörde die Gehölzflächen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert hat. Betroffen ist auch eine in der Ursprungssatzung ausgewiesene gesetzlich geschützte Trockenrasenfläche, die nunmehr aufgrund der fehlenden Pflege einen massiven Bewuchs mit ruderalen Stauden bzw. Kriechrasen sowie Gehölzbeständen aufweist und bei einer Vorort- Besichtigung ebenfalls als Wald definiert wurde.

Die benannten Flächen werden gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie naturnahe Parkanlage ausgewiesen. Im Text (Teil B) werden 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 (Pflegeintervalle 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 (Pflegeintervalle 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.*

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.

Bezüglich der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten **Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Peenemünde**, die den Abriss der Baulichkeiten des ehemaligen Flakgebäudes Ring 3 beinhaltete, stellte sich im Rahmen der Bearbeitung heraus, dass eine Umsetzung bisher noch nicht erfolgt ist. Die Abstimmungen zum Abriss des Gebäudes sind zwischenzeitlich erfolgt. Vor Satzungsfassung ist durch den Vorhabenträger des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 der Nachweis der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme bzw. der dafür erforderlichen Ersatzzahlung nachzuweisen.

Mit Ausnahme des sich mit dem Wegfall der 40 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken ergebenden Kompensationserfordernisses von 750 KFÄ ergibt sich **im Vergleich zur Ursprungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zusätzliches Ausgleichserfordernis**.

Die in der Ursprungssatzung festgesetzten **Pflanzgebote** wurden nicht als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Eine Realisierung der Maßnahmen ist nunmehr aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession von Gehölzen an den vorgesehenen Standorten nicht mehr möglich. Die Flächen werden gemäß der 1. Änderung als private Grünflächen festgesetzt.

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.

Die Entsiegelung der Stellplatzanlage wird als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Hierzu wird die entsiegelte Fläche mit der Kompensationswertzahl 2,0 multipliziert. Für die Entsiegelung wird ein Wert von 0,5 zuzüglich der Kompensationswertzahl in die Berechnung des Ausgleichs eingestellt. Als Leistungsfaktor wird aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ein Wert von 0,5 berücksichtigt. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m²	Kompensations-wertzahl	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent
Entsiegelung von Gemeinschaftsstellflächen und Renaturierung in Magerrasen	1.436	2,5	0,5	1.795
Summe:	**1.436**			**1.795**

Die Maßnahme 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** (Kompensationsflächen-äquivalenten) zu verzeichnen.

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

GEMEINDE SEEBAD LODDIN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

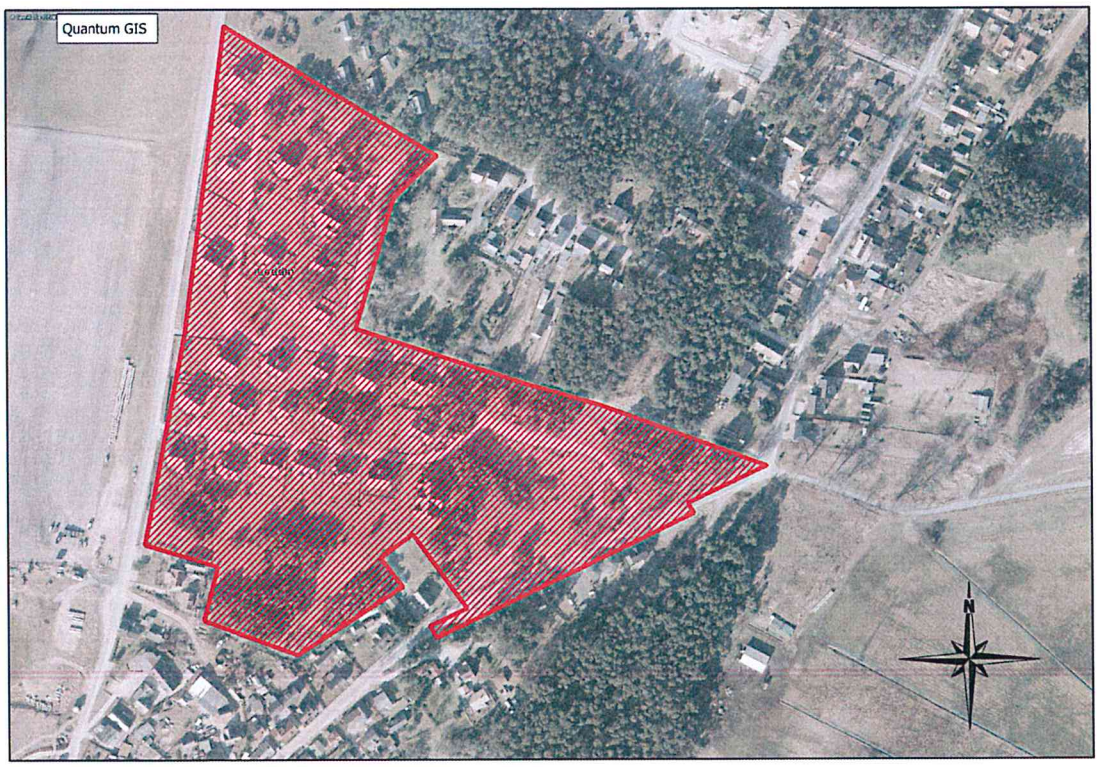
MECKLENBURG - VORPOMMERN

Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

U M W E L T B E R I C H T

zur

1. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES NR. 5
„Ehemaliges Diplomatendorf“



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.07.2018 – 01.08.2018

ENTWURFSFASSUNG VON 08-2017

INHALTSVERZEICHNIS

1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES 1

1.1 Angaben des Standortes 1

1.2 Art und Umfang des Vorhabens 3

1.3 Bedarf an Grund und Boden 5

2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN 6

2.1 Baugesetzbuch 6

2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V 6

2.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung 7

2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan 7

2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen 8

3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT 9

3.1 Schutzgut Mensch 10

3.2 Schutzgut Boden 11

3.3 Schutzgut Wasser 12

3.4 Schutzgut Klima und Luft 13

3.5 Schutzgut Landschaftsbild 14

3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 15

3.7 Schutzgut Flora/ Fauna 15

3.7.1 Schutzgut Flora 15

3.7.2 Faunistischer Bestand des Plangebietes 18

3.8 Biologische Vielfalt 20

4 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES 21

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 21

4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch 22

4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden 23

4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser 26

4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft 27

4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild 28

4.1.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 29

4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna 29

4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt 33

4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen 34
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 34

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 35

6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 37

7 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN 38

8 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) 39

9 ZUSAMMENFASSUNG 41

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Angaben des Standortes

Die Gemeinde Seebad Loddin befindet sich in der Mitte der Insel Usedom. Im Westen schließt die Gemeinde Koserow und im Osten die Gemeinde Ückeritz an. Nördlich des Gemeindegebietes befindet sich die Ostsee, im Süden das Achterwasser.

Das Planäderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Loddin. Es wird im Westen durch die Straße „Am Achterwasser" mit dem sich anschließenden Niederungsgebiet, im Norden durch Kiefernwald, Ferienbungalows und Wohnbebauung, im Osten durch die Dorfstraße und anschließende Wohnbebauungen sowie im Süden durch Wohnbebauungen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Seebad Loddin.

Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 93.216 m².

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.

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.

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. Es handelt sich um Gehölze, die ursprünglich zur Begrünung der zu DDR- Zeiten genutzten Ferienhausgrundstücke verwendet wurden.

Die in der Ursprungssatzung dargestellten Pflanzgebote für Heckenpflanzungen entlang der nördlichen Baugrundstücke des Teilplangebietes 1 sind aufgrund des sich nunmehr entwickelten erhaltenswerten Gehölzbestandes nicht mehr umsetzbar. Die mit Pflanzgebot unterlegten Einzelbaumpflanzungen entlang der Dorfstraße und im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze wurden 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 versiegelten Flächen mit Vegetationen des Magerrasens festgestellt.

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.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Seebad Loddin verfügt seit dem 10.08.2000 über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf". Dieser sah folgende spezifischen Nutzungsvorstellungen vor:

- **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.

Das **Teilplangebiet 1** ist zwischenzeitlich mit 26 Ferienhäusern bebaut worden. Im Teilplangebiet 2 entstand ein Ferienhaus mit 12 Appartements. Für die Teilplangebiete 3 und 4 hat sich kein Betreiber bzw. Käufer des Grundstückes gefunden. Nunmehr wurden die Flächen an einen Interessenten veräußert, der die benannten Teilplangebiete mit 6 Ferienhäusern bebauen möchte.

Die Teilplangebiete 3 und 4 sowie ein gemeindliches Grundstück, das die vormals geplante Zufahrt zum Hotel aufweist, wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum **Teilplangebiet 3** zusammengefasst. Festgesetzt wird das Teilplangebiet 3 als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO. Für die dem Teilplangebiet 3 zugeordneten Grundstücken gelten die gleichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie im **Teilplangebiet 1**. Die Kapazitäten in den Teilplangebieten 1 und 3 werden mit 39 Ferienhäusern mit je 2 Ferienwohnungen festgesetzt. Damit ergeben sich Kapazitäten von 78

Ferienwohnungen mit maximal 312 Betten. Im Vergleich zur Ursprungsatzung verringern sich die Kapazitäten im Planänderungsgebiet um 320 Betten.

Weiterhin ist vorgesehen, das noch unbebaute Baufeld im **Teilplangebiet 2** in südlicher Richtung zu verschieben. Es ergeben sich damit keine Veränderungen der Kapazitäten und keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.

Die zulässigen Obergrenzen der Grundflächen werden im Teilplangebiet 1 und 3 je Ferienhaus mit einer GR = 196 m² sowie im Teilplangebiet 2 je Ferienhaus mit einer GR = 450 m² festgelegt. Die Zulässigkeiten wurden gemäß der Ursprungssatzung festgesetzt. Auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche soll beibehalten bleiben.

Diese Planänderungsinhalte wurden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes bedacht. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde von der Gemeindevertretung am 13.11.2012 gefasst.

Am 17.03.2015 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 um die Grundstücke des Teilplangebietes 1 zu ergänzen. Grund war, dass auf den Grundstücken im Teilplangebiet 1 abweichend von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gebaut wurde. Um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität in dem Ferienhausgebiet ausschließen zu können, wurden auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung Festsetzungsanpassungen vorgenommen.

Im Rahmen des Planänderungsverfahrens wurde eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen an den aktuellen Bestand gemäß der Vermessung erforderlich. Aufgrund der jahrelangen Auflassung einzelner Baugrundstücke und der fehlenden Pflegemaßnahmen in den Trockenrasenbiotopen sowie Gehölzbeständen ergaben sich Abweichungen von den Festsetzungen in der Ursprungssatzung, was eine Aktualisierung erforderlich macht. Dieses betrifft auch einzelne zum Erhalt festgesetzte Einzelbaumbestände auf den Privatgrundstücken, die aktuell vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt wurden. Die zwischenzeitlich dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegende Bäume wurden zusätzlich in die Bestandsdarstellung aufgenommen.

Zusätzliche Pflanzgebote betreffen Baumpflanzungen entlang der Dorfstraße und im Stellplatzbereich an der Straße der Deutschen Einheit. Die Baumpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Ursprungssatzung sowie als Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfällungen in den Teilplangebieten 2 und 3 gewertet.

Östlich der Straße der Deutschen Einheit wurde eine Stellplatzanlage errichtet, die den Gästen des Hotels vorbehalten bleiben sollte. Die Anlage wird infolge der

aktuellen Planungen nicht mehr benötigt, so dass eine Entsiegelung und nachfolgende Entwicklung von Magerrasenvegetationen vorgesehen ist. Die ehemaligen Stellplatzbereiche wurden als Maßnahmenfläche ausgewiesen. Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist hier auch die Anlage einer Trockenmauer als Habitat für Reptilien vorgesehen.

Die sich im nördlichen und östlichen Bereich des Planänderungsgebietes befindenden Gehölzflächen werden unter Erhaltungsgebot festgesetzt bzw. als Parkanlagen, teilweise mit einem naturnahen Charakter, ausgewiesen. Eingeordnet werden hier auch Spielplatzflächen. Die bisher vernachlässigten Pflegemaßnahmen sowie die Rodung nichtheimischer Gehölzarten sind nachzufordern.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich des Planänderungsgebietes			93.216 m²
davon			
• Grundstücksflächen		53.563 m²	
davon			
Teilplangebiet 1	41.219 m²		
Teilplangebiet 2	6.170 m²		
Teilplangebiet 3	6.174 m²		
• öffentliche Verkehrsflächen		7.336 m²	
• private Verkehrsflächen (Gehweg)		236 m²	
• Biotopflächen		8.130 m²	
• Maßnahmenflächen		1.848 m²	
• Flächen zum Erhalt von Bäumen		4.187 m²	
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen		236 m²	
• Private Grünflächen		10.201 m²	
• Waldflächen		7.364 m²	
• Flächen für Versorgung		115 m²	

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

2.1 Baugesetzbuch

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin Nr. 2 und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

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 Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V

Die Realisierung der Bebauungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan des Jahres 2000 verursachte Verluste und zusätzliche Versiegelungen, die im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt wurden. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen erfolgten auf der Grundlage des „Bielefelder Modells" des Landes Nordrhein- Westfalen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanverfahren sollte ermittelt werden, ob sich mit der geplanten Ferienhausbebauung im Teilplangebiet 3 im Vergleich zur Ursprungssatzung zusätzliche Biotopverluste und Bodenversiegelungen ergeben und somit der Eingriffstatbestand gemäß §12 NatSchAG M-V gegeben ist. Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V sind „die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern..." als Eingriffe zu definieren. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kam zu dem Ergebnis, dass das Maß der Versiegelungen sowie die Biotopverluste mit den geänderten Planinhalten unterhalb der ermittelten Werte gemäß der Ursprungssatzung bleiben.

2.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Auf der Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Gemäß dem RREP VP liegt das Gemeindegebiet Loddin in einem Tourismusschwerpunktraum.

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebieten für Küstenschutz
- Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwassersicherung
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad 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.

Im Rahmen der Entwurfsfassung zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Anpassung an die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgenommen. Das gesamte Planänderungsgebiet wurde als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen und die Maßnahmenflächen, Biotope sowie Waldflächen entsprechend gekennzeichnet. Damit befinden sich die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Die Ausgliederung des Änderungsgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Loddin beantragt.

Das gesamte Gemeindegebiet und somit auch das Planänderungsgebiet befindet sich im Naturpark Insel Usedom.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist 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, die nunmehr den Kriterien des Waldes entsprechen. Die reduzierten Biotopflächen wurden entsprechend dem aktuellen Bestand in die Plandarstellung aufgenommen und mit Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege unterlegt.

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde anhand einer aktuellen Vermessung der gesetzlich geschützte Einzelbaumbestand aufgenommen und in der Plandarstellung mit Nummern und baumspezifischen Daten unterlegt. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Entlang der Dorfstraße befindet sich eine lückige Baumreihe aus Birken. Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

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.

Nördlich der Straße der Deutschen Einheit nahe dem Abzweig zum Diplomatendorf wurde in einer Grünfläche ein ehemaliger Keller vorgefunden, der sporadisch von Fledermäusen angeflogen wird. Eine Nutzung als Winterquartier ist möglich, jedoch weist der Keller kaum Versteckmöglichkeiten auf und ist nicht frostsicher. Das Fledermausquartier soll als potentielles Ersatzquartier für Fledermausarten dienen, deren Quartiere im Zuge von Abbrucharbeiten auf der Insel Usedom verloren gegangen sind. Die Maßnahmen zur Optimierung des Fledermausquartiers stehen nicht im Zusammenhang mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren. Das Fledermausquartier wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin aufgenommen.

Niststandorte von Gebüschbrütern und Halboffenlandvögeln konnten im Zuge der Kartierung des Planänderungsgebietes 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, wurden zeitliche Regelungen für die Rodungen von Gehölzen getroffen. Zur Kompensation von Verlusten des Lebensraumes für Reptilien wird im Bereich der Maßnahmenfläche eine Trockenmauer nach den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten errichtet.

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.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wurde als Untersuchungsraum der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgelegt. Gegebenenfalls wurde auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich wurde bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Wohnen/ Wohnumfeld

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Ferienhausgebiet aus DDR- Zeiten, welches im Rahmen der Baufreimachung entfernt wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf" erfolgte an diesem Standort eine städtebauliche Neuordnung. Entstanden sind bisher auf sehr großzügig bemessenen Grundstücken 26 Ferienhäuser sowie ein Ferienhaus mit 12 Ferienappartements. Die gestalterischen Festsetzungen orientierten auf architektonisch hochwertige Bebauungen mit für das Ortsbild typischen Reetdächern. Die Ferienhausbebauungen passen sich somit den umgebenden Bebauungsstrukturen, die gleichfalls von Ferien- und Wohnhäusern geprägt sind, an.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weisen Begrünungen auf, wobei hauptsächlich Rasenflächen mit Trockenrasenvegetationen auf den sandigen Böden zur Entwicklung kommen. Prägend sind einzelne Kiefernbestände, die teilweise den typischen Habitus von Bäumen an windexponierten Standorten haben.

Das Ferienhausgebiet ist nördlich und östlich von Kiefernwaldbeständen umgeben.

Auf den noch unbebauten Grundstücksflächen haben sich im Zuge der Auflassung in zunehmendem Maße Gehölzflächen entwickelt. Die das Plangebiet prägenden Mager- und Trockenrasenvegetationen werden von ruderalen Pflanzenbeständen überprägt. Die fehlende Unterhaltung der Flächen führt zu einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

Durch die umgebenden Siedlungsstrukturen und Verkehrsanlagen ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Befindlichkeiten.

Erholung und Freizeit

Das Ferienhausgebiet befindet sich in einem landschaftlich reizvollen naturnahen Raum am Achterwasser. Damit bietet er beste Voraussetzungen, um den Bedürfnissen der Urlauber nach Ruhe und Entspannung sowie dem landschaftlichen Erleben nachzukommen. Vielfältige Möglichkeiten der Erholung ergeben sich aufgrund der Nähe zu den touristisch stärker frequentierten Orten und den Stränden entlang der Ostsee.

Die Gemeinde Seebad Loddin befindet sich gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern in einem Raum mit einer

besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem Raum mit gleichwertiger Bedeutung für eine natur- und landschaftsverträgliche Erholungsnutzung sowie für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen. Das Gebiet ist gut von Wander- und Fahrradwegen erschlossen.

Das Gemeindegebiet ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

3.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Planänderungsgebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden, sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V kommen im gesamten Planänderungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor. Diese sind aus funktionaler Sicht von hoher bis sehr hoher Bedeutung.

Das Planänderungsgebiet ist von versiegelten Verkehrswegen vollständig erschlossen. Im Teilplangebiet 1 wurden 26 Grundstücke von 32 möglichen Baugrundstücken gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits mit Ferienhäusern bebaut. Für jedes Ferienhaus wurde eine zulässige Obergrenze der Grundfläche mit GR 196 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um maximal 50% wurde in der Ursprungssatzung festgesetzt. Im Teilplangebiet 1 kann bei einer Beibehaltung der Festsetzungen von einer derzeitig überbauten Fläche von 7.644 m² ausgegangen werden.

Das Teilplangebiet 2 ist bereits mit einem Ferienhaus mit 12 Appartements sowie einer Gemeinschaftsstellplatzanlage bebaut. Die vorhandenen Versiegelungen nehmen eine Fläche von ca. 1.275 m² ein. Die Stellplatzanlage bedingt Versiegelungen von 600 m² und die vorhandene Ferienhausbebauung unter Berücksichtigung der überbaubaren Fläche Versiegelungen von 675 m².

Im Teilplangebiet 3 regelt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauung mit einem Hotel und Einrichtungen für das Kunsthandwerk vor. Die Bebauung wurde bisher noch nicht realisiert, da sich kein Interessent für die geplante Nutzung und das

Grundstück gefunden hat. Auf dem Flurstück 104/36 wurde bereits die Hotelvorfahrt errichtet und straßenbegleitende Grünflächen angelegt. Die Versiegelungen im Teilplangebiet 3 gemäß der Ursprungssatzung bleiben auf die Hotelvorfahrt begrenzt und betragen gemäß der aktuellen Vermessung ca. 330 m².

Die Grundstücke des Plangebietes sind durch Verkehrswege erschlossen, wobei es sich vorrangig um verkehrsberuhigte Anlagen handelt. Die Befestigung erfolgt mit Pflaster bzw. Asphalt. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nehmen eine Flächengröße von 7.572 m² ein.

In den Bereichen der Bebauung und der versiegelten Anlagen ist ein vollständiger funktionaler Verlust von Bodenfunktionen zu verzeichnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Ferienhausgrundstücke Mutterböden für Bepflanzungen eingebracht wurden, wodurch sich Veränderungen der natürlich gewachsenen Bodenstrukturen ergeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Trockenrasenvegetationen zur Entwicklung kommen, die den Offencharakter unterstreichen sollten und für den Naturraum charakteristisch sind. Für die Entwicklung von Trockenrasenvegetationen ist der Erhalt sandiger Bodenstrukturen erforderlich.

Die Böden im Bereich der unbebauten Grundstücke weisen natürlich gewachsene Bodenstrukturen auf. Teils bestehen nur geringe Humusauflagen, so dass das Wachstum von Vegetationen des Mager- und Trockenrasens angezeigt ist.

Im Planänderungsgebiet kann das Vorkommen von Altlasten ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten des LUNG M-V im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes nicht aus.

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotential) haben die Flächen des Planänderungsgebietes gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V eine hohe Bedeutung.

Aufgrund des geringen Grundwasserdargebotes sind die Plangebietsflächen für die Trinkwasserversorgung ohne Belang.

Die Umweltdaten weisen aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und des geringen Anteils bindiger Bodenstrukturen keinen ausreichenden Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aus.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im östlichen Teil des Planänderungsgebietes, und damit die noch nicht bebauten Grundstücksflächen betreffend, mehr als 10 m. Der Grundwasserflurabstand verringert sich in westlicher Richtung und beträgt im Bereich der an der Westgrenze liegenden Grundstücke weniger als 2 m. Aufgrund der Spezifik der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen ist eine Grundwassergefährdung nicht wahrscheinlich. Bei einer geplanten Bebauung sind jedoch insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen.

Altlastenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass diesbezüglich eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Oberflächenwasser
Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung
Das Planergänzungsgebiet befindet sich außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Trinkwassersicherung. Es berührt keine Trinkwasserschutzgebiete.

Hochwasserschutz
Das Planänderungsgebiet weist Geländehöhen zwischen 3,0 m und 11,0 m über HN auf. Aufgrund der Höhenlage des Planänderungsgebietes und des Abstandes von mindestens 230 m ist auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers keine Hochwassergefährdung gegeben. Das Bemessungshochwasser beträgt im Achterwasser bei Loddin 2,10 m NHN.

Gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V befindet sich das Plangebiet nicht in einem Risikogebiet gemäß EU- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM- RL).

Gewässerschutz
Das Planänderungsgebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Insel Usedom und damit auch das Gemeindegebiet Loddin befinden sich gemäß der Naturräumlichen Gliederung nach GLRP in der Landschaftszone „Ostseeküstenland" und wird von den Eigenschaften des Großklimabereiches des östlichen Küstenklimas (Usedom- Klima) geprägt. Verbunden damit ist eine maritime

Beeinflussung des Klimas durch die Ostsee. Charakteristisch ist, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und eine stärkere Windexposition durch die Land- Seewind- Zirkulation besteht.

Im Untersuchungsraum ist der Klimaeinfluss des Achterwassers und der Ostsee, der bis 30 km in das Landesinnere reicht, erkennbar. Das Klima ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition gekennzeichnet.

Das Planänderungsgebiet selbst wird aufgrund der Lage und des hohen Vegetationsanteils dem Stadtrandklimatop zugeordnet.

Die Trocken- und Magerrasen- sowie die Gehölz- und Waldflächen haben als klimawirksame Strukturen eine maßgeblich positive Auswirkung auf das Mikroklima des Ferienhausgebietes. Aufgrund der großzügig bemessenen Grundstücksflächen bleibt der Anteil der versiegelten Flächen begrenzt. Es ist von einer günstigen klimatischen Ausgangssituation im Planänderungsgebiet auszugehen.

Bezüglich möglicher Luftschadstoffe kann das Plangebiet als unbelastet eingestuft werden. Im Umfeld befinden sich Wohn- und Ferienhausbebauungen, die keine schädigenden Emissionen hervorrufen.

Die Erschließung der Grundstücke des Planänderungsgebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Verkehrsflächen. Die Straßen werden fast ausschließlich von den Bewohnern der Ferienhäuser genutzt, so dass von einer geringen verkehrlichen Belastung und von geringen Verkehrsemissionen ausgegangen werden kann.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild der Landschaft im Großraum des Bearbeitungsgebietes ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Gemäß der naturräumlichen Gliederung laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm des Landes Mecklenburg- Vorpommern erfolgt eine Zuordnung zum Usedomer Hügel- und Boddenland, welches besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Das Planänderungsgebiet wird dem Landschaftsbild „Grünland östlich Loddin" (Bild-Nr. III 8-2) zugeordnet. Das Landschaftsbildpotential des Planänderungsgebietes wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm mit einer hohen Schutzwürdigkeit unterlegt.

Der Landschaftsbildraum zeichnet sich durch weitläufige und weit einsehbare Wiesenflächen in Richtung des Achterwassers, die teilweise von zahlreichen Entwässerungsgräben durchzogen werden, aus. Die Siedlungsstruktur ist in Kiefernwaldbestände eingebunden.

Das Planänderungsgebiet selbst ist von einer lockeren und großzügig gestalteten Ferienhausbebauung gekennzeichnet. Die Ferienhäuser sind qualitativ hochwertig und weisen ausschließlich eine Rohrbedachung auf. Damit wurden für den Landschaftsraum typische Gestaltungselemente in die Bebauung aufgenommen. Auch die Grünanlagen weisen hinsichtlich der verwendeten Gehölzarten (z.B. Wildrosen), Einfriedungen mit bepflanzten Feldsteinen sowie des Erhalts markanter Kiefernbestände (Windflüchter) einen Bezug zu dem Landschaftsraum und seinen charakteristischen Strukturen auf.

Das Ferienhausgebiet wird von Wald- und Gehölzflächen geprägt. Charakteristisch sind jedoch die sich an dem sandigen Standort entwickelten Mager- und Trockenrasenbestände, die sich durch eine große Blütenvielfalt verschiedener Pflanzenarten auszeichnet. Eine zunehmende Sukzession mit vorrangig Gehölzinitialen und ruderalen hoch wachsenden Pflanzenarten stellen eine Gefährdung des Bestandes dar und verändern den offenen Charakter des Landschafts- und Ortsbildes.

Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Kernbereich eines landschaftlichen Freiraumes.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Gemäß der Stellungnahme des SB Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangeltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es können jedoch bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, so dass die Hinweise gemäß der zuständigen Behörde bei einem Anfinden von Bodendenkmalen zu beachten sind.

3.7 Schutzgut Flora/ Fauna

3.7.1 Schutzgut Flora

Die Bestandsaufnahmen der im Planänderungsgebiet vorkommenden Vegetationen und Gehölze erfolgten im Frühjahr und im Sommer des Jahres 2016.

Bei der Beschreibung der Bestandssituation für das Schutzgut Flora sind die grünordnerischen Festsetzungen und Zielstellungen der Ursprungssatzung maßgebend, da auf dieser Grundlage die Auswirkungen auf das Schutzgut gewertet werden müssen.

Aufgrund der sandigen Standortverhältnisse und des geringen humosen Anteils in den Oberbodenbereichen wird das Planänderungsgebiet von Mager- und Trockenrasenvegetationen geprägt. 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 Zufahrtsbereiches zum Ferienhausgebiet sowie im südlichen Teil des Plangebietes.

Aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen und der damit verbundenen fortgeschrittenen Sukzession, insbesondere mit Kiefernbeständen, 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 Gehölzflächen nunmehr den Kriterien des Waldes gemäß Landeswaldgesetz M-V entsprechen. Die Bestände des Schafschwingel-Trockenrasens östlich des Zufahrtsbereiches des Ferienhausgebietes wurden zwischenzeitlich von Waldflächen verdrängt, so dass der in der Ursprungssatzung ausgewiesene Biotopschutz nicht mehr gegeben ist.

Auch die Biotopfläche im südlichen Teil des Planänderungsgebietes hat sich durch Waldbestände größenmäßig verringert.

Die in den verbleibenden Flächen vorgefundenen Pflanzenarten entsprechen den kartierten Vegetationen des Trockenrasens.

Auch die bisher unbebauten Flächen zeichnen sich durch eine fortgeschrittene Sukzession mit Kiefernbeständen aus. Der Anteil an ruderalen Pflanzenarten und dominanten Gräsern nimmt maßgeblich zu und überprägt die Mager- und Trockenrasenvegetationen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Begrünung mit Landschaftsrasen sowie Ziersträuchern und Rosen auf den **Freiflächen** im Eingangsbereich zum Plangebiet sowie auf den als **Straßenbegleitgrün** gekennzeichneten Flächen vor. Die

Grünflächen des Eingangsbereiches weisen nunmehr Trockenrasenvegetationen auf. Die Begrünung der straßenbegleitenden Grünflächen wurde nur teilweise realisiert.

Nördlich der Straße der Deutschen Einheit sowie der Dr. Helmut- Kohl- Straße befinden sich Gehölzbestände, die gemäß der Ursprungssatzung unter **Erhaltungsgebot** festgesetzt wurden. Hier waren lediglich vorsichtige Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen zulässig, um standortuntypische Gehölze aus dem Bestand zu entfernen und die Gehölzflächen aufzuwerten. Die Maßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt, so dass der Bestockungsgrad so weit fortgeschritten ist, dass die Gehölzbestände nach Hinweis der zuständigen Forstbehörde **Waldflächen** zugeordnet werden mussten. Zur Gewährleistung der Bebauung im Teilplangebiet 3 wird für die Waldflächen nördlich der Straße der Deutschen Einheit (Flurstück 104/32) eine Waldumwandlung erforderlich.

Innerhalb der Grünflächen sah der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Gehölzbestände die Anlage von zwei **Spielplätzen** für Kinder bis 12 Jahre sowie eines **Sport- und Spielbereiches** für Jugendliche vor. Die Spiel- und Sportplätze wurden zwischenzeitlich noch nicht realisiert. Zum Teil ist die Anlage der Spielplätze aufgrund der zunehmenden Ausbreitung der Gehölzflächen nicht mehr möglich.

Für die **Freiflächen auf den Grundstücken** der Ferienhäuser und Ferienappartements wurden Festsetzungen zur landschaftsgerechten Gestaltung und Erhaltung des Offenlandcharakters getroffen. Der infolge der Baumaßnahme geschädigte Trockenrasen soll regeneriert bzw. neu angesät werden. Strauchpflanzungen sind nur in unmittelbarer Nähe zum Gebäudebestand bzw. an den Grundstücksgrenzen umzusetzen. Der Anteil der Strauch- und Gehölzpflanzungen soll 10% der Vegetationsfläche nicht übersteigen. Gepflanzt werden dürfen ausschließlich standortgerechte Gehölze. Eine Artenliste wurde den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt. Die Festsetzungen der Ursprungssatzung wurden auf den Grundstücken in unterschiedlichem Maße umgesetzt.

Im Bereich der Parkplätze entlang der Planstraße 1 (nunmehr Straße der Deutschen Einheit) sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 12 Ahorn- **Bäume** in definierten Pflanzqualitäten zu pflanzen. Die **Pflanzgebote** wurden bisher nicht realisiert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde ein **Pflanzgebot für die Pflanzung standortgerechter landschaftypischer Gehölze** ausgewiesen. Aufgrund der

zunehmenden Ausbreitung und Entwicklung von Gehölzbeständen an diesem Standort ist eine Realisierung der Pflanzung nicht möglich.

Die Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan weist **unter Erhalt gesetzte Einzelbäume** aus. Im Planänderungsgebiet wurde eine aktuelle Vermessung des Baumbestandes durchgeführt und auf dieser Grundlage ein Abgleich mit den Festsetzungen der Ursprungssatzung hinsichtlich des Erhalts von Einzelbäumen vorgenommen. Dieses gestaltete sich teils schwierig, da eine Zuordnung der unter Erhalt gesetzten Bäume der Ursprungssatzung aufgrund von Abweichungen in der Planzeichnung teils nur bedingt mit dem aktuellen Bestand möglich war und eine Listung der Bäume mit baumspezifischen Parametern fehlte.

3.7.2 Faunistischer Bestand des Plangebietes

Im Rahmen der faunistischen Bestandserhebungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden im Jahr 1998 auf verschiedenen Untersuchungsflächen 10 Heuschreckenarten und 25 Tagfalterarten erfasst. Teilweise handelt es sich hierbei um gefährdete Tierarten. Die Tagfalter- und Heuschreckenarten wurden insbesondere in den zum Erhalt vorgesehenen Trockenrasenbiotopen vorgefunden.

Beschreibung des **faunistischen Bestandes** im Rahmen der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräumen der besonders und streng geschützten Tierarten. Konkrete Bestandsaufnahmen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Greifswald.

Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden im Zeitraum Juni bis August des Jahres 2015 durchgeführt. Besonderer Schwerpunkt lag hierbei auf den noch unbebauten Flächen des Teilplangebietes 3, in dem die Ausweisung eines Ferienhausgebietes vorgesehen ist.

Im Teilplangebiet 3 konnte das Vorkommen von **Laubfröschen** sowie Zaun- und Waldeidechsen nachgewiesen werden. Der Laubfrosch wurde wiederholt auf Rufwarten, vorrangig Gehölzbeständen, verhört. Es gelangen mehrere Sichtbeobachtungen von **Zauneidechsen** und **Waldeidechsen**. Diese bevorzugen die lockeren und offenen Vegetationen aber auch die Versteckmöglichkeiten durch nahegelegene Gehölzbestände.

Verschiedene **Fledermausarten**, die im Siedlungsbereich größere Populationen haben, nutzen das Gebiet als Jagdhabitat. Das Untersuchungsgebiet wird von ***Zwergfledermäusen*** (Pipistrellus pipistrellus), ***Mückenfledermäusen*** (Pipistrellus

pygmaeus), ***Rauhhautfledermäusen*** (Pipistrellus nathusii), ***Abendsegler*** (Nyctalus noctula), ***Breitflügelfledermäusen*** (Eptesicus serotinus) sowie ***Fransenfledermäusen*** (Myotis nattereri) als Jagdrevier genutzt. Die festgestellten Fledermausarten zählen in Mecklenburg- Vorpommern zu den häufigen und landesweit verbreiteten Arten.

Bei der Suche nach einem potentiellen Ersatzobjekt für Fledermäuse im Rahmen eines anderweitigen Planvorhabens in der Gemeinde Seebad Loddin wurde ein Keller nördlich der Straße der Deutschen Einheit nahe dem Abzweig Diplomatendorf vorgefunden, welcher nach Aussagen eines Fledermausgutachters als unterirdisches Überwinterungsquartier für Fledermäuse fungieren könnte und derzeit eher sporadisch angeflogen wird. Der Keller bietet in seinem jetzigen Zustand kaum Versteckmöglichkeiten und keinen ausreichenden Schutz vor Frost.

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 wird nachrichtlich in die Plandarstellung aufgenommen. Die Maßnahmen zur Optimierung des Fledermausquartiers stehen nicht im Zusammenhang mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind Beeinträchtigungen von Populationen der benannten geschützten Arten nicht zu erwarten. Die Verbote des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Es wurden verschiedene **Vogelarten** kartiert, die in den Gehölz- und Magerrasenflächen geeignete Nahrungshabitate vorfinden. Die einzelnen Gehölzflächen dienen potentiell als Brutquartiere. Als Vogelarten mit potentiellen Brutquartieren wurden erfasst: ***Amsel*** (Turdus merula), ***Bachstelze*** (Motacilla alba), ***Goldammer*** (Emberiza citrinella), ***Rotkehlchen*** (Erithacus rubecula), ***Stieglitz*** (Carduelis carduelis) sowie ***Zaunkönig*** (Troglodytes troglodytes).

Als Nahrungsgäste wurden ***Amsel*** (Turdus merula), ***Bachstelze*** (Motacilla alba), ***Blaumeise*** (Cyanistes caeruleus), ***Fitis*** (Phylloscopus trochilus), ***Gartengrasmücke*** (Sylvia borin), ***Gartenrotschwanz*** (Phoenicurus phoenicurus), ***Goldammer*** (Emberiza citrinella), ***Haussperling*** (Passer domesticus), ***Kohlmeise*** (Parus major), ***Mehlschwalbe*** (Delichon urbicum), ***Rauchschwalbe*** (Hirundo rustica), ***Rotkehlchen*** (Erithacus rubecula), ***Star*** (Sturnus vulgaris), ***Stieglitz*** (Carduelis carduelis) sowie ***Zaunkönig*** (Troglodytes troglodytes) beobachtet.

Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden ***Vogelarten*** handelt es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den

Habitatansprüchen, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den das Plangebiet streifenden Arten um ubiquitäre Vogelarten handelt, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

In Anbetracht der geplanten Vorhaben im Plangebiet sind angesichts der hohen Gesamtbestände keine Beeinträchtigungen in der Populationsentwicklung zu erwarten. Werden durch die Maßnahmen bestimmte Vogelarten vergrämt, sind sie in der Lage, Ersatzhabitate in der unmittelbaren Umgebung zu erschließen.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen ***Fische***, ***Libelle*** und ***Weichtiere*** kann aufgrund der fehlenden Habitate, vorrangig 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 des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

3.8 Biologische Vielfalt

Ein Maß zur Darstellung der biologischen Vielfalt ist u.a. das Auftreten verschiedener Arten von Flora und Fauna innerhalb eines Lebensraumes. Ein weiteres Kriterium ist sowohl die Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Die Mager- und Trockenrasenvegetationen in Verbindung mit den vorkommenden Gehölzbeständen sind für eine hohe biologische Vielfalt im Planänderungsgebiet prädestiniert. Insbesondere die Mager- und Trockenrasenvegetationen zeichnen sich durch eine hohe Artenvielfalt aus. Mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Entwicklung von Trockenrasenbeständen und die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten angestrebt.

Aufgrund der fehlenden Umsetzung der Pflegemaßnahmen zur Sicherung des heimischen Artenbestandes haben sich in Teilbereichen siedlungstypische Gewächse, wie Zwergmispeln, Schneebeere und Feuerdorn massiv ausbreiten können. Es handelt sich hierbei um Gehölzbestände, die zur Begrünung der Ferienhausgrundstücke zu DDR- Zeiten verwendet wurden. Mit der starken Entwicklung dieser sich flächenhaft ausbildenden Gehölze werden heimische Vegetationen in ihrer Vielfalt begrenzt. Die Umsetzung der Pflegemaßnahmen und

der Rodung nichtheimischer Gehölze ist zur Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt umzusetzen.

4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Seebad Loddin ist seit dem 10.08.2000 rechtskräftig.

Das Plangebiet wurde entsprechend den geplanten Nutzungen in vier Teilplangebiete unterteilt:

- **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.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet erschlossen und im Teilplangebiet 1 von den geplanten 32 Ferienhäusern 26 Häuser errichtet. Im Teilplangebiet 2 wurde ein Ferienhaus mit 12 Ferienappartements realisiert. Die Teilplangebiete 3 und 4 sind noch unbebaut, da sich keine Betreiber bzw. Kaufinteressenten für das Hotel und den Bereich des Kunsthandwerkes gefunden haben.

Mit der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden.

Im **Teilplangebiet 1** sollen auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung definierte Festsetzungsanpassungen vorgenommen werden, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität der Ferienhausgrundstücke und Bebauungen ausschließen zu können.

Das im **Teilplangebiet 2** ausgewiesene und noch nicht bebaute Baufeld für die Errichtung eines Ferienhauses mit 12 Ferienappartements soll in südlicher Richtung verschoben werden. Die Abmaße des Baufeldes entsprechen denen des bereits bestehenden Ferienhauses im östlichen Teil des Teilplangebietes 2. Die zulässige Anzahl der Ferienwohnungen bleibt unverändert.

Die Teilplangebiete 3 und 4 wurden zwischenzeitlich veräußert. Der Käufer möchte in den benannten Teilplangebieten ein Ferienhausgebiet entwickeln und hier 6 Ferienhäuser mit je 2 Ferienwohnungen errichten. In das Ferienhausgebiet einbezogen wird auch die bereits realisierte Hotelvorfahrt auf dem Gemeindegrundstück 104/36, für die sich nunmehr eine Nutzung erübrigt. Auch hier soll ein Ferienhaus entstehen. Die Teilplangebiete 3 und 4 sowie die ehemalige Nutzungszuweisung Hotelvorfahrt werden zu dem **Teilplangebiet 3** zusammengefasst.

Die Gemeinde Seebad Loddin hat am 30.11.2012 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die Grundstücke der in der Ursprungssatzung ausgewiesenen Teilplangebiete 2 bis 4 gefasst. Am 17.03.2015 hat die Gemeinde beschlossen, den Geltungsbereich der 1. Änderung um die Grundstücke der Teilplangebiete 1 zu ergänzen und Festsetzungsanpassungen vorzunehmen.

Die Umweltprüfung hat nunmehr zum Inhalt, die sich mit den geänderten Planinhalten ergebenden Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und die Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen zu werten.

In der folgenden Darstellung werden die auf die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen detailliert aufgeführt, woraus sich wiederum Maßnahmen der Minimierung der Eingriffsfolgen ableiten lassen.

4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die sensiblen Nutzungen im Planänderungsgebiet sowie im Umfeld.

Für die Planbereiche des Hotels und des Kunsthandwerkes wurden bisher keine Betreiber gefunden. Nunmehr wurden die Grundstücke an einen Interessenten veräußert, der Ferienhausbebauungen errichten möchte und anstrebt, die Planungen in den nächsten Jahren umzusetzen.

Mit der Errichtung von insgesamt 7 Ferienhäusern mit je 2 Ferienwohnungen werden die bisher zulässigen Bettenkapazitäten reduziert und auch das Störungspotential durch den Ausschluss anderer Nutzungen verringert. Durch die großzügig

bemessenen Grundstücksflächen kann die lockere Ferienhausbebauung, die das Ferienhausgebiet bisher prägt, fortgesetzt werden.

In das Planänderungsgebiet einbezogen werden die Grundstücke des gemäß Ursprungssatzung ausgewiesenen Teilplangebietes 1. Es wurden auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung Festsetzungsanpassungen vorgenommen, um einer Verschlechterung der städtebaulichen Qualität entgegenzuwirken.

Für das Teilplangebiet 2 gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung. Das noch unbebaute Baufeld wird in südlicher Richtung verschoben. Es ergeben sich hinsichtlich der Kapazitäten keine Änderungen.

Im Planbereich gelten die Orientierungswerte der DIN 18005. Belastungen für das Plangebiet durch die umgebenden Wohnbebauungen bzw. umgekehrt sind aufgrund der vergleichbaren Schutzbedürftigkeiten nicht gegeben.

Verkehrliche Emissionen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Bereich der Dorfstraße und der Straße Am Achterwasser nicht zu erwarten. Innerhalb des Planänderungsgebietes sind die Grundstücke durch verkehrsberuhigte Verkehrswege erschlossen.

Die Gemeinde Seebad Loddin befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Aufgrund der reizvollen Lage des Planänderungsgebietes am Achterwasser sowie zu touristisch stärker frequentierten Ausflugszielen an der Ostsee ist das Ferienhausgebiet für Gäste besonders attraktiv. Es existiert ein sehr gut ausgeprägtes Rad- und Wanderwegenetz auch in unmittelbarer Umgebung des Planänderungsgebietes. Mit der Bereitstellung weiterer Ferienwohnungen in einer qualitativ hochwertigen Ferienhausanlage wird den touristischen Belangen in der Gemeinde Loddin Rechnung getragen.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass sich mit den geänderten Planinhalten, speziell der Ausweisung von Ferienhausbebauungen, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Den touristischen Belangen in dem Tourismusschwerpunktraum wird Rechnung getragen.

4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Der Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes übernimmt vielfältige Funktionen u.a. aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch Versiegelungen und Teilversiegelungen der Böden zu erwarten. Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch die Grundflächenzahl

und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Einfahrten, Terrassen und andere Nebenanlagen gelenkt. Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten können weiterhin das Maß der Versiegelung minimieren, müssen sich jedoch mit den Maßnahmen zum Grundwasserschutz vereinbaren lassen.

Um die Eingriffswirkungen infolge der Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Seebad Loddin auf das Schutzgut Boden zu bewerten, sind die zulässigen Versiegelungen gemäß der Planänderung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu vergleichen.

Im **Teilplangebiet 1** ist die Errichtung von 32 Ferienhäusern mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 196 m² je Ferienhaus zulässig. Unter Berücksichtigung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um maximal 50% ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von je 294 m². Bisher wurden 26 Grundstücke des Teilplangebietes1 bebaut, so dass eine versiegelte Fläche von 7.644 m² zu verzeichnen ist. Es können weitere 6 Grundstücke mit einer versiegelbaren Fläche von insgesamt 1.764 m² errichtet werden.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen im Teilplangebiet 1 denen der Ursprungssatzung. Damit ergeben sich keine zusätzlichen Bebauungen sowie Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Auch für das **Teilplangebiet 2** sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und funktionalen Verluste von Böden zu verzeichnen. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzungen. Das noch unbebaute Baufeld wird gemäß der Änderung des Bebauungsplanes lediglich in südlicher Richtung verschoben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Zusammenlegung der Grundstücke der Teilplangebiete 3 und 4 der Ursprungssatzung zum **Teilplangebiet 3** vor. Es gelten hier die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wie im Teilplangebiet 1. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen wurde sich umfassend mit den Flächenbilanzen der zulässigen und umgesetzten Flächenversiegelungen auseinandergesetzt. Der folgenden Darstellung ist zu entnehmen, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes und der zulässigen geplanten Bebauung mit 7 Ferienhäusern die Bodenversiegelungen im Teilplangebiet 3 um **507 m²** verringert werden.

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

Die versiegelten Böden sind nicht mehr regenerierbar und stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Man kann weiterhin davon ausgehen, dass Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte auch in Bereichen zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen werden und damit bodenökologische Funktionen und Standorteigenschaften der Böden verloren gehen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind der Rückbau teilversiegelter Stellplatzanlagen nördlich der Straße der Deutschen Einheit und die nachfolgende Entwicklung von Magerrasenvegetationen vorgesehen. Die Maßnahmen der Entsiegelungen werden für das Schutzgut Boden positiv bewertet und gehen in die Flächenbilanz zur Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens ein.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Planinhalte der Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und mit der geplanten Bebauung funktionale Verluste von Böden zu verzeichnen sind. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden sich jedoch die

Versiegelungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Planänderung verringern.

4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, speziell zu den überbaubaren Grundstücksflächen, ergeben sich mit der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Versiegelungen im Teilplangebiet 3 werden gar um 507 m² reduziert. Zusätzlich wird eine sich nördliche der Straße der Deutschen Einheit befindende Stellplatzanlage, die ursprünglich für das Hotel vorbehalten werden sollte, zurückgebaut. Hier ist die Entwicklung von Magerrasenvegetationen vorgesehen.

Der geringere Versiegelungsgrad im Bereich des Planänderungsgebietes ist für die Grundwasserneubildung positiv zu werten. Zudem bewirken die Nutzbarmachung des anfallenden Regenwassers und die Ermöglichung der Versickerung in den nicht überbauten Bodenbereichen eine Anreicherung des Grundwassers. Hierzu wurden im Bebauungsplan Hinweise dahingehend gegeben, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert oder zur Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden sollte. Auch Festsetzungen zu Belagsarten für die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, die eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zulassen, sind der Grundwasserneubildung förderlich.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und des Fehlens bindiger Bodenstrukturen ist ein Schutz des Grundwassers nicht gegeben. Da mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes davon ausgegangen werden kann, dass keine wassergefährdenden Schadstoffe anfallen, ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht anzunehmen.

Für die geplanten Bebauungen sind im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes einzufordern.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auch eine Hochwassergefährdung kann aufgrund der Höhenlage des Planänderungsgebietes und der Entfernung zum Achterwasser ausgeschlossen werden. Für die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ergeben sich keine Betroffenheiten.

Es ist davon auszugehen, dass mit den Nutzungen in einem Ferienhausgebiet keine grundwasserbelastenden Schadstoffe anfallen. Im Vergleich zur Ursprungssatzung sind mit den geänderten Nutzungen im Teilplangebiet 3 keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten, so dass die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Grundwassersituation hat.

Eine Gefährdung des Plangebietes infolge Hochwasser ist nicht gegeben.

4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Im Vergleich zu den Planinhalten und zulässigen Bebauungen gemäß der Ursprungssatzung ergeben sich keine maßgeblichen zusätzlichen Versiegelungen, die Auswirkungen auf die klimatische Situation an diesem Standort haben könnten. Im neu ausgewiesenen Teilplangebiet 3 reduzieren sich mit der geplanten Ferienhausbebauung die Versiegelungen um 507 m². Zudem sind nördlich der Straße der Deutschen Einheit der Rückbau und die nachfolgende Entwicklung von Magerrasenvegetationen vorgesehen, was die standörtliche klimatische Situation positiv beeinflusst.

Der Bestand an Trocken- und Magerrasenvegetationen sowie an Gehölz- und Waldflächen ist im Geltungsbereich der Planänderung sehr hoch (25%). Zudem sollen die großzügig bemessenen Grundstücke begrünt werden, wobei der offene Charakter durch die Entwicklung von Magerrasen erhalten bleiben soll. Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Teilplangebieten nehmen eine Fläche von ca. 40.800 m² ein, wodurch sich der Grünanteil im Planänderungsgebiet nochmals um 44% erhöht. Insgesamt beträgt der für die klimatische Ausgleichsfunktion bedeutsame Grünanteil fast 70% und ist damit vergleichsweise zu den Siedlungsbebauungen sehr hoch.

Zudem wird das Planänderungsgebiet maßgeblich von dem Klimaeinfluss des Achterwassers und der Ostsee geprägt. Kleinklimatische Veränderungen können durch die stetige Luftzirkulation weitgehend kompensiert werden.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass aufgrund des hohen Vegetationsanteils, der eine klimatisch bedeutsame Ausgleichsfunktion übernimmt, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Zudem ergibt sich aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage eine zusätzliche positive Beeinflussung des Klimas im Planänderungsgebiet.

4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Die Umweltprüfung zum Schutzgut Landschaftsbild hat zum Inhalt, die sich mit der Änderung des Bebauungsplanes ergebenden möglichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind im Vergleich zu den gemäß der Ursprungssatzung zulässigen Bebauungen und Gestaltungsvorschriften darzustellen.

In den Teilplangebieten 1 und 2 werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung beibehalten. Hier ist auf großzügig bemessenen Grundstücken die Errichtung von Ferienhäusern vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt, wobei der offene und naturnahe Charakter durch die Entwicklung von Magerrasenvegetationen unterstrichen werden soll. Die Verwendung von nichtheimischen und buntlaubigen Gehölzen und Zierformen ist auszuschließen. Sich auf den Grundstücken befindende Einzelbaumbestände sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Es handelt sich hierbei zumeist um Kiefern, die teilweise landschaftstypische Kronen als Windflüchter ausgebildet haben und damit prägend für den Naturraum sind.

Für die geplanten Bebauungen werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festgelegt, um eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten und die typische Bebauungsstruktur im Siedlungsbereich Loddin aufzunehmen. Es wird eine Dacheindeckung mit Rohr festgesetzt.

Es werden einheitlich für alle Teilplangebiete bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffen, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild im Plangebiet sicherzustellen.

Auch im Teilplangebiet 3 wird die architektonisch hochwertige Bebauung fortgesetzt. Es entsteht durch die gestalterischen Festsetzungen ein homogenes Bebauungsquartier, welches die Eingangssituation zum Plangebiet maßgeblich aufwertet. Im Vergleich zu der in der Ursprungssatzung vorgesehenen Hotelbebauung und den zugehörigen Anlagen wird mit den geplanten Ferienhäusern eine lockere Bebauung entstehen.

Die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen und gesetzlich geschützten Biotopen, die das Plangebiet maßgeblich charakterisieren und den naturnahen Charakter unterstreichen, wurden im Zuge der Planänderung den aktuellen Bestandsaufnahmen angepasst. Aufgrund der fehlenden Pflegemaßnahmen und der fortgeschrittenen Sukzession in Bereichen der Mager- und Trockenrasenvegetationen haben sich verstärkt Gehölzbestände entwickelt, die

nunmehr aufgrund des hohen Bestockungsgrades Waldbiotopen zugeordnet wurden. Auch die in der Ursprungssatzung textlich festgesetzten Pflegemaßnahmen in den Gehölzflächen zur Reduzierung der nicht heimischen Artenbestände wurden nicht umgesetzt, so dass sich teils flächenhaft nicht heimische und vorrangig siedlungstypische Gehölzflächen entwickelt haben. Dies führt in zunehmendem Maße zur Verfremdung des angestrebten naturnahen Charakters des Planänderungsgebietes. Mit einer Konkretisierung der Festsetzung für die Pflegemaßnahmen soll der Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung getragen werden.

In der Gesamtheit kann eingeschätzt werden, dass durch die bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen eine verträgliche Einfügung des Planänderungsgebietes in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Die architektonisch hochwertige Bebauung der Teilplangebiete 1 und 2 wird auch im Teilplangebiet 3 fortgesetzt und damit die Eingangssituation zum Plangebiet maßgeblich aufgewertet.

4.1.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des SB Bodendenkmalpflege des Landkreises Vorpommern- Greifswald sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten jedoch bei den Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten. Die entsprechenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen wurden im Text (teil B) unter Hinweise aufgenommen.

Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.

4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, ob sich mit den geänderten Planinhalten, speziell mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes im Vergleich zu den Festsetzungen der Ursprungssatzung zusätzliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in das Schutzgut **Flora** ergeben.

Die grünordnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigen die aktuelle Bestandssituation der Biotopflächen im Planänderungsgebiet und wurden entsprechend angepasst oder erweitert.

Insbesondere die in der Ursprungssatzung vorgesehenen Pflegemaßnahmen in den Gehölzbeständen, die u.a. vorsichtige Rodungen standortuntypischer Gehölze zum Inhalt hatten, wurden nicht umgesetzt, so dass eine ungehinderte Entwicklung der Gehölze die Folge war. Zwischenzeitich wurde der Bestockungsgrad so weit erhöht, dass die Gehölzflächen den Kriterien des Waldes nach Landeswaldgesetz entsprechen.

Mit der fortschreitenden Sukzession von Gehölzen ist auch ein Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen des Trockenrasens zu verzeichnen. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes wurden Trockenrasenvegetationen durch ruderale Vegetationen und Gehölze vollständig überformt.

Um die Bebauung im Teilplangebiet 3 zu gewährleisten, ist für die nunmehr als Wald klassifizierte Gehölzfläche nördlich der Straße der Deutschen Einheit auf dem Flurstück 104/32 eine Waldumwandlung vorzunehmen. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Forstbehörde zu stellen.

Die gemäß Ursprungssatzung festgesetzten Pflanzgebote für Gehölzflächen und Einzelbäume wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes noch nicht umgesetzt. Das Pflanzgebot für eine Baum- und Strauchpflanzung im nördlichen Teil des Plangebietes kann aufgrund der Ausbreitung der sich dort entwickelten Gehölzbestände nicht mehr realisiert werden. Die Gehölzanpflanzung wurde in der Ursprungssatzung nicht als Ausgleichsmaßnahme bilanziert.

Auch die Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplätze entlang der Straße der Deutschen Einheit wurden nicht umgesetzt. Die 12 Baumpflanzungen wurden in der Ursprungssatzung in die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen eingestellt, so dass ein Kompensationserfordernis verbleibt. Die Stellplatzanlage wird gemäß den Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zurückgebaut, da sie für die Hotelgäste vorbehalten bleiben sollte und nunmehr nicht mehr erforderlich ist. Damit entfallen die Standorte für die Baumpflanzungen. Die aktuellen Planungen sehen die Pflanzung von 4 Ahorn- Bäumen im Bereich der verbliebenen Stellplätze an der Straße der Deutschen Einheit sowie von weiteren 8 Bäumen entlang der Dorfstraße, die sich im Geltungsbereich der Planänderung befindet, vor. Das Kompensationserfordernis von 12 Einzelbäumen kann somit nachgewiesen werden.

Die in der Ursprungssatzung als Ausgleichsmaßnahmen bilanzierten 40 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken wurden nicht umgesetzt und wurden auch nicht mit textlichen Festsetzungen unterlegt. Die Baumpflanzungen sollen auch zukünftig nicht festgesetzt werden, da der Offenlandcharakter auf den Privatgrundstücken fortgesetzt werden soll. Die Nicht- Umsetzung der Baumpflanzungen wurde im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berechnet, so dass ein zusätzliches Kompensationserfordernis verbleibt.

Im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte eine umfassende Auseinandersetzung mit den in der Ursprungssatzung bilanzierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und verbleibenden Ersatzerfordernissen. Die mit der geplanten Ferienhausbebauung im Teilplangebiet 3 verbundenen Eingriffe wurden den Eingriffsberechnungen der Ursprungssatzung gegenübergestellt.

Die Entsiegelung der ehemals für das Hotel vorgesehenen Stellplatzanlage und die nachfolgende Entwicklung von Magerrasenvegetationen wurde als Ausgleichsmaßnahme bilanziert. Gegengerechnet wurde das sich mit dem Entfallen der 40 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken ergebende zusätzliche Kompensationserfordernis. Insgesamt ist im Ergebnis der Neuberechnung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen eine Überkompensation von **1.045 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) zu verzeichnen.

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

Im Rahmen der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen offenbarte sich, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 festgelegten Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Peenemünde (Abriss und Entsiegelungen am ehemaligen Flakgebäude Ring 3) noch nicht realisiert wurden. Der Städtebauliche Vertrag sah die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger vor. Der Nachweis der Umsetzung und der Kostentragung der Ersatzmaßnahme in Peenemünde ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Loddin zu erbringen.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Beurteilung potentieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung

mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Infolge der Inanspruchnahme von bisher unverbauten Grundstücksflächen in den Teilplangebieten 2 und 3, die sich teilweise 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.

Im Untersuchungsraum konnten Vorkommen von Laubfröschen, Zauneidechsen sowie Waldeidechsen nachgewiesen werden. Verschiedene Fledermausarten nutzen das Quartier als Jagdhabitat. Auch wurde nördlich der Straße der Deutschen Einheit in einer Grünfläche ein ehemaliger Keller gefunden, der für den Verlust von Fledermausquartieren infolge Abbruchvorhaben im Gemeindegebiet Loddin und darüber hinaus als Winterquartier optimiert werden soll. Die Maßnahmen stehen nicht im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Infolge der Bauvorhaben ergeben sich keine Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen des Naturraumes.

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" entsprechende Festsetzungen getroffen und die CEF- Maßnahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Bei den im Umfeld zum Plangebiet vorkommenden ***Vogelarten*** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen. Werden durch die baulichen Maßnahmen im Plangebiet bestimmte Vogelarten vergrämt, sind sie in der Lage, Brutreviere in der unmittelbaren Umgebung zu erschließen. Auswirkungen auf die Vogelpopulationen sind nicht zu erwarten. Für das Brutgeschehen bedeutsame Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten und sind teilweise mit einem Erhaltungsgebot unterlegt.

Das Plangebiet weist keine Lebensstätten von ***xylobionten Käfern*** auf. Auch Habitate der besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen ***Fische***, ***Libellen, Falter*** und ***Weichtiere*** wurden nicht vorgefunden, so dass in Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden können.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden sich hinsichtlich der biologischen Vielfalt im Planänderungsgebiet keine maßgeblichen Auswirkungen ergeben. Die Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen sowie naturnaher Gehölzbestände wurden im Rahmen der 1. Änderung präzisiert und der aktuellen Situation angepasst. Damit können Vegetationsstrukturen, die für eine hohe biologische Vielfalt prädestiniert sind, erhalten werden.

Im Teilplangebiet 3 wird eine lockere Bebauung wie im Teilplangebiet 1 fortgesetzt. Der Anteil der Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird erhöht und auch hier die Entwicklung von Magerrasenvegetationen angestrebt, die der biologischen Vielfalt förderlich sind. Zudem werden Festsetzungen dahingehend

getroffen, heimische Arten zur Begrünung zu verwenden und exotische Pflanzenarten und Zierformen auszuschließen.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass sich mit den geänderten Planinhalten keine negativen Auswirkungen auf die die biologische Vielfalt ergeben.

4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Mit der Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich im Vergleich zur Ursprungssatzung keine zusätzlichen Eingriffe für die in die Umweltprüfung eingestellten Schutzgüter. Im Vergleich zur Ursprungssatzung wird sich das Maß der Versiegelungen verringern und der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die eine Begrünung vorgesehen ist, erhöhen. Bereits überbaute Flächen, wie die Stellplatzanlage im Norden sowie die ehemalige Hotelvorfahrt, werden zurückgebaut. Maßnahmen zum Erhalt von Biotopen und Gehölzbeständen sowie zur Entwicklung von Mager- und Trockenrasenbeständen erhöhen die biologische Vielfalt und den Anteil an heimischen Arten. Insgesamt werden die geänderten Planinhalte positive Auswirkungen auf die Schutzgüter auch in Hinsicht auf ihre Wechselwirkungen haben.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen behalten die Festsetzungen der Ursprungssatzung ihre Rechtskraft. Da bei der Umsetzung der Planungen im Teilplangebiet 1 abweichend von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen verfahren wurde, wären ordnungsbehördliche Verfahren erforderlich. Auf der Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungsanpassungen vorgenommen, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität ausschließen zu können.

Bei Nichtdurchführung der Planungen bleiben auch die Sondergebietsausweisungen mit Zweckbestimmung Hotel und Kunsthandwerk für die Teilgebiete 3 und 4 der Ursprungssatzung erhalten, die jedoch nicht im Konsens mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Loddin stehen.

Da sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2000 kein Interessent und Betreiber für diese Nutzungen gefunden hat, ist diesbezüglich auch keine Änderung und Umsetzung der Bebauung zu erwarten. Dieses hätte zur Folge, dass die unbebauten Grundstücke in zunehmendem Maße ruderalisieren und eine Sukzession mit Gehölzinitialen erfolgt. Eine ungehinderte Gehölzentwicklung führt zu einem hohen Bestockungsgrad und damit zur Ausprägung von Waldbeständen. Verbunden damit ist ein Verlust von Magerrasenvegetationen und geschützten Artenbeständen, wie es infolge der fehlenden Pflege der Biotopflächen im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes bereits zu verzeichnen war. Die Biotopflächen, die als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten eine besondere Funktionalität haben und mit der Zunahme der Sukzessionsgehölze überformt werden, sind maßgeblich im Bestand gefährdet.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Die Eingriffe in den vorhandenen Biotopbestand und die funktionalen Verluste von Bodenstrukturen infolge der geplanten Bebauung sind nicht vermeidbar, wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zur Ursprungssatzung bereits bilanziert und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Allgemein können für den Plangeltungsbereich folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in allgemeiner Form zusammengefasst werden:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben.
- Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze und Carports sowie ihre Zufahrten. Die Versickerung des unbelasteten Regenwassers kann auf den Grundstücken vorgenommen werden. Es dient der Anreicherung des Grundwassers.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Die Baustraßen sind auf die vorhandenen versiegelten Flächen und Zufahrten zu beschränken.

- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.
- Im Bereich der Freiflächen auf den Ferienhausgrundstücken sind Trockenrasenvegetationen zu entwickeln. Hierzu kann bei zerstörten Flächen eine Ansaat mit Landschaftsrasen für Trockenlagen erfolgen. Der Anteil an Strauchpflanzungen ist auf 10% der Vegetationsflächen zu begrenzen. Gepflanzt werden sollen standorttypische Gehölze im unmittelbaren Umfeld zu den Gebäuden bzw. an den Grundstücksgrenzen. So kann der landschaftstypische Offenlandcharakter auch im Bereich der Freianlagen der Ferienhausbebauungen erhalten bleiben.
- Der im Zuge der Baumaßnahmen abgetragene sandige Oberboden ist für den Wiedereinbau in die vorgesehenen Rasenflächen der Ferienhausgrundstücke zu sichern. Das Aufbringen von Mutterboden und anderen nährstoffhaltigen Materialien ist im Bereich der zu entwickelnden Trockenrasenvegetationen auszuschließen.
- Die sich im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes befindende Stellplatzanlage ist zu entsiegeln und einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche wird als Maßnahmenfläche ausgewiesen. 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.

- Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.
- 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.
- Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Gehölze und Gehölzflächen anzuordnen.
- Bauvorbereitende Arbeiten und biotopverändernde Maßnahmen im Plangebiet im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind nur in einem Zeitraum von Oktober bis März zulässig. Mit diesen zeitlichen Vorgaben können Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien vermieden werden.
- Für die Außenbeleuchtungen werden umweltfreundliche Beleuchtungssysteme (Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, LED- Leuchten) empfohlen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Bauvorhaben entspricht der Zielstellung der Gemeinde Loddin, nicht mehr benötigte Grundstücksflächen mit Zuweisung als Sondergebiete der Zweckbestimmung Hotel und Kunsthandwerk zu veräußern und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhausbebauungen zu schaffen. Der Käufer der Grundstücke möchte die geplante Bebauung in den nächsten Jahren zum Abschluss bringen.

Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben zu, da mit den geänderten Nutzungen eine Reduzierung der bisher zulässigen Kapazitäten einhergeht und sich mit der Ferienhausbebauung das Störungspotential verringert.

Die geplante Bebauung wird auf der Grundlage bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften in das Gesamtensemble des Ferienhausgebietes eingepasst. Die bereits prägende architektonisch hochwertige Bebauung wird fortgesetzt. Alternative Planungsmöglichkeiten stehen damit nicht zur Diskussion. Auch erübrigen sich Prüfungen alternativer Standorte.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planänderung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Hierzu wurden die Flächenbilanzen der Eingriffsermittlung der Ursprungssatzung denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vergleichsweise gegenübergestellt. Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in der Ursprungssatzung gemäß dem „Bielefelder Modell" des Landes Nordrhein- Westfalen. Aufgrund des andersartigen methodischen Ansatzes war eine Transformierung der Flächenbilanzen in das für das Land M-V empfohlene Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 1999) erforderlich.

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffswirkungen bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten erfolgte auf der Grundlage eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kompetenzzentrums Naturschutz und Umweltbeobachtung (Görmin) und in diesem Zusammenhang durchgeführter Bestandsaufnahmen. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmevoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Im Ergebnis des Gutachtens wurde herausgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG durch die geänderten Planinhalte nicht berührt werden.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Im Rahmen der Bearbeitung der Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes offenbarten sich im Ergebnis einer aktuellen Vermessung Abweichungen z.B. hinsichtlich des gemäß Ursprungssatzung zu erhaltenden Einzelbaumbestandes und der Gehölzflächen. Hier war eine Zuordnung teilweise nur erschwert möglich, da in der Ursprungssatzung keine tabellarische Auflistung und Unterlegung mit baumspezifischen Parametern erfolgte. Zwischenzeitlich ist die Entwicklung so fortgeschritten, dass Einzelbäume den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entsprechen.

Infolge der zunehmenden Sukzession haben sich die Grenzen der zu erhaltenden Biotope verändert. Der fortgeschrittene Bestockungsgrad führte dazu, dass Teilbereiche der Biotopflächen in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde eine Zuordnung zum Wald gemäß dem Landeswaldgesetz erfahren haben. Im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes ist ein vollständiger Biotopverlust infolge der Ausprägung von Waldbeständen zu verzeichnen.

Weitere Schwierigkeiten ergaben sich bei der Zuordnung der in der Ursprungssatzung verwendeten Flächenbilanzen für die Eingriffsermittlung und die Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen. Zudem erfolgte die Eingriffsermittlung und die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach dem „Bielefelder Modell" des Landes Nordrhein-Westfalen, was die Vergleichbarkeit der Eingriffswirkungen und des Ausgleichs im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erschwerte.

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Seebad Loddin. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungs-zeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Sicherung des geschützten Artenbestandes im Bereich der gesetzlich geschützten Biotopflächen des Trockenrasens durch kontinuierliche Mahd und Aushagerung des Standortes. Die Pflegeintervalle sind dem vorgefundenen Arteninventar des Trockenrasens anzupassen. Die Entwicklung von Gehölzinitialen ist durch die Mahd zu verhindern.	BA, EP, NK 1	Gemeinde Loddin	Begehung/ Dokumen-tation
Umsetzung der Pflegemaßnahmen innerhalb der geplanten Grünflächen. Diese beinhalten die sorgsame Entnahme standortuntypischer Gehölze in den Gehölzflächen sowie die Entwicklung von Magerrasenvegetationen durch eine kontinuierliche Mahd. Die Pflegeintervalle richten sich nach dem vorgefundenen Vegetationsbestand.	BA, EP, NK 1	Gemeinde Loddin	Begehung/ Dokumen-tation
Umsetzung der Baumpflanzungen entlang der Dorfstraße und im Bereich der Stellplätze an der Straße der Deutschen Einheit in definierter Pflanzqualität und unter Vorgabe der Baumart. Bei einem Abgang ist die Baumpflanzung gleichartig zu ersetzen	BA, EP, NK 1	Gemeinde Loddin	Begehung/ Dokumen-tation
Kontrolle der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Einhaltung der Bauzeitenregelungen)	BA, NK 2	Gemeinde Loddin	Begehung/ Dokumen-tation
Erfolgskontrolle hinsichtlich der Realisierung der Maßnahmeninhalte zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen und der Annahme der Trockenmauer als Habitat für Amphibien und Reptilien im Bereich der Maßnahmenfläche	BA, NK 3	Gemeinde Loddin	Begehung/ Dokumen-tation durch Fachgutach ter

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1..... jährliche Nachkontrolle,

NK 2-8.. Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Seebad Loddin hat am 13.11.2012 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf" gefasst. Am 17.03.2017 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Geltungsbereich der Planänderung um das Teilplangebiet 1 zu ergänzen. Die Ursprungssatzung ist seit dem 10.08.2000 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst 3 Teilplangebiete. Im Teilplangebiet 3 wird abweichend zur Ursprungssatzung die Ausweisung eines Ferienhausgebietes vorgesehen. Damit geht eine Reduzierung der bisher zulässigen Kapazitäten einher und es wird das Störungspotential durch die geplanten Nutzungen verringert. Für die Teilplangebiete 1 und 2 gelten die Festsetzungen der Ursprungssatzung. Auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung werden definierte Festsetzungsanpassungen vorgenommen, um eine Verschlechterung der städtebaulichen Qualität des Planänderungsgebietes auszuschließen.

Die Umweltprüfung hat zum Inhalt, die Auswirkungen der Planinhalte der Änderungen im Vergleich zur Ursprungssatzung aufzuzeigen. Dabei sind insbesondere die sich mit der Ausweisung eines Ferienhausgebietes im Teilplangebiet 3 ergebenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Für das Schutzgut **Mensch** ergeben sich mit der Umsetzung der geänderten Planinhalte keine Beeinträchtigungen. Die gestalterischen Festsetzungen zur geplanten Ferienhausbebauung garantieren eine hohe städtebauliche Qualität und harmonische Einbindung in die bereits vorhandene Bebauungsstruktur. Mit der Errichtung von Ferienhäusern im Teilplangebiet 3 werden im Vergleich zur Ursprungssatzung die Bettenkapazitäten reduziert und das Störungspotential durch den Ausschluss anderer Nutzungen verringert. Die angrenzenden Wohn- und Ferienhausbebauungen weisen identische Schutzbedürftigkeiten auf, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht zu erwarten ist.

Im Vergleich zur Ursprungssatzung verringern sich im Teilplangebiet 3 die Flächenversiegelung und die Überbauung von Vegetationen, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Flora** zu verzeichnen sind. Im Zuge der Umsetzung der Ferienhausbebauungen sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht vermeidbar. Die Ersatzpflanzungen werden im Planänderungsgebiet nachgewiesen.

Im Planänderungsgebiet befinden sich gesetzlich geschützte Trockenrasenvegetationen, die mit Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung unterlegt wurden und damit der Erhalt gesichert werden kann.

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. Die noch ausstehende Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 ist vor Satzungsfassung der Planänderung nachzuweisen.

Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung, und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Als CEF- Maßnahme ist in der Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen die Anlage einer besonnten Feldsteintrockenmauer zu errichten, die als Habitat für Amphibien und Reptilien fungiert und damit die Verluste von Lebensräumen infolge der geplanten Bebauung kompensiert.

Im Vergleich zur Ursprungssatzung ergeben sich nur für die Grundstücksflächen des Teilplangebietes 3 Änderungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundflächen. Mit der geplanten Ferienhausbebauung verringern sich die Flächenversiegelungen und damit die Eingriffe in das Schutzgut **Boden**.

Im Vergleich zur Ursprungssatzung verringern sich die Bodenversiegelungen, so dass auch keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherung zu erwarten sind. Das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes ist aufgrund des geringen Anteils bindiger Bodenschichten nur gering geschützt. Insbesondere im Zuge der Bauausführungen sind Maßnahmen zum Ausschluss einer Gefährdung des Grundwasserschutzes zu beachten. Belange des **Trinkwasserschutzes** sowie des **Küsten- und Hochwasserschutzes** werden nicht berührt.

Für das Schutzgut **Klima/Luft** ergeben sich mit der Umsetzung der Planänderungen im Vergleich zur Ursprungssatzung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Durch die bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen kann eine verträgliche Einfügung des Planänderungsgebietes in den Landschaftsraum gewährleistet werden. Die architektonisch hochwertige Bebauung der Teilplangebiete 1 und 2 wird auch im Teilplangebiet 3 fortgesetzt und damit die Eingangssituation zum Plangebiet maßgeblich aufgewertet. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Landschaftsbild**.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Planänderungsgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen sowie Gehölzbeständen festgesetzt und im Vergleich zur Ursprungssatzung ergänzt und aktualisiert. Die Maßnahmen haben zum Ziel, die **biologische Vielfalt** im Planänderungsgebiet zu erhöhen.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.07.2018 - 01.08.2018

Nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Loddin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen:**

- Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.05.2013 (Planungsanzeige) und vom 07.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
  Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 29.11.2016
  Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
  Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.
- Forstamt Neu Pudagla vom 06.01.2017 und vom 02.03.2017
  Im Plangebiet sind Waldflächen vorhanden. Für Teilflächen wird eine Waldumwandlung beantragt, um den für die geplante Bebauung gesetzlich vorgeschriebenen 30 m - Waldabstand einzuhalten.
- Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 24.04.2013 (Planungsanzeige) und vom 20.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
  - Gesundheitsamt:
    Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.
  - Sachbereich Bauleitplanung:
    Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen.
    Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und die Sicherung der Löschwasserversorgung sind nachzuweisen.
    Die Belange des Naturschutzes wurden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt.
    Die örtliche Feuerwehr teilte mit, dass durch den im Plangebiet vorhandenen Bohrbrunnen und die Hydranten (nur Erstbrandbekämpfung) eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.
  - Sachbereich Bodendenkmalpflege:
    Die aufgeführten Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen wurden als textliche Festsetzung aufgenommen.
  - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:
    Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
  - Sachgebiete Abfallwirtschaft/Immissionsschutz und Straßenverkehrsamt
    Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Die Amtsleiterin -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

EINGEGANGEN
Amt Usedom-Süd
13. Mai 2013

Gemeinde Loddin / Bauamt
über Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.4.052.2 / 224/97
Datum: 06.05.2013

Ihr Zeichen
60.1/Pf.

Ihr Schreiben vom
25.03.2013

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

Planungsanzeige zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. g. Änderung (0,84 ha) soll unter anderem ein geplantes Hotel (100 Betten) durch eine Bebauung mit 7 Ferienhäusern ersetzt werden. Die Gesamtkapazitäten der Beherbergungsbetten sollen von der Änderung nicht berührt werden.

Die Gemeinde Loddin liegt in einem Tourismusschwerpunktraum (3.1.3 (3) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern RREP VP) und nimmt gemäß Regionalplanerischem Ziel 3.3 (3) RREP VP eine Funktion als touristischer Siedlungsschwerpunkt wahr.

Die Planänderung entspricht dem Programmsatz 3.1.3 (4) RREP VP zu Tourismusräumen.

Dem Vorhaben wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Zur Vervollständigung des Raumordnungskatasters gemäß § 19 und § 20 Landesplanungsgesetz M-V bitte ich um Angaben zu den geplanten Beherbergungskapazitäten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

David Szponik

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Die Amtsleiterin -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		zK
20	12. Dez. 2016		zdA
30	EINGANG		RS
50		SKONTO	

Gemeinde Loddin
über Amt Usedom-Süd / Bauamt
Markt 7
17406 Wolgast

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.2.75.080.2 / 224/97
Datum: 07.12.2016

15.12.16

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
15.11.2016

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin, Landkreis Vorpommern-Greifswald
(Posteingang: 17.11.2016, Entwurfsstand: 08/2016)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. g. Änderung sollen vor allem die örtlichen Bauvorschriften angepasst werden. Die Beherbergungskapazitäten werden durch die geänderten Festsetzungen verringert.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.05.2013 wurde festgestellt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Auf Grundlage des erneut eingereichten Entwurfs gelten die Inhalte der Stellungnahme vom 06.05.2013 fort.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Amt Usedom-Süd

17406 Usedom

Markt 7

Auskunft erteilt:	DenkmalGIS
Telefon:	0385 588 79 100
e-mail:	m.bednorz@kulturerbe-mv.de
Aktenzeichen:	7870 42
Schwerin, den	29.11.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 15.11.2016
Aktenzeichen kein
Loddin
Vorentwurf der 1. Änd. des B-Plan Nr. 5
Ehemaliges Diplomatendorf, in der Fassung von 08-2016
Hier eingegangen am 18.11.2016

In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Dr.-Ing. Michael Bednorz
Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung	Landesbibliothek	Landesdenkmalpflege	Landesarchäologie	Landesarchiv
Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 111 Fax: 0385 588 79 344 sekretariat@kulturerbe-mv.de	Johannes-Stelling-Str. 29 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 210 Fax: 0385 588 79 217 E-Mail: lb@lbmv.de	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101 Fax: 0385 588 79 344 E-Mail: sekretariat@kulturerbe-mv.de	Domhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101 Fax: 0385 588 79 344 E-Mail: sekretariat@kulturerbe-mv.de	Graf-Schack-Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 410 Fax: 0385 588 79 412 E-Mail: poststelle@landeshauptarchiv-schwerin.de

http://www.kulturerbe-mv.de

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Neu Pudagla

Forstamt Neu Pudagla · 17459 Seebad Ückeritz

Amt Usedom-Süd
- Bauamt -
Markt 7

17406 Usedom

Bearbeitet von: Karl-Heinz Rath
Telefon: 038375 / 2911-33
Fax: 038375 / 2911-37
Email: Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de
Aktenzeichen: 7442.3 – Bau – 052 – 01/17
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neu Pudagla, den 06.01.2017

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Seebad Loddin

Sehr geehrte Frau Pfitzmann,

die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 „Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Seebad Loddin kann von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla nicht befürwortet werden.
Insbesondere im Teilplangebiet 3 auf den Flurstücken 104/33; 104/35 und 104/36 wird der lt. §20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V, S. 90), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), gesetzlich geforderte Waldabstand nicht eingehalten.

Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Adolphi
- Forstamtsleiter -

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Fischer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Däubner

Von: Karl-Heinz Rath <Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. März 2017 16:13
An: v.pfitzmann@amtusedom.de
Cc: UPEG
Betreff: Antw: Stellungnahme 1. Änderung B-Plan Nr. 5 Loddin

Hallo Frau Pfitzmann,
die 1. B-Plan-Änderung musste von uns auf Grund §20 LWaldG abgelehnt werden. Bei dem gemeinsamen 26. Januar im Forstamt wurde die Gesetzeslage erläutert und mögliche Lösungsansätze erörtert. Dies warei insbesondere die Verschiebung der Baugrenzen oder die Umwandlung der Waldflächen. In beiden Fällen r B-Plan-Änderung entsprechend angepasst werden und u.U. im Textteil eine Waldumwandlung beantragt v unserer Stellungnahme könnte dann eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden. Bis dahin kann jec abgegebene Stellungnahme nicht geändert werden.
Nach § 1 Abs. 2 LWaldG ist der Wald "... *wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung Umwelt ... sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und zu mehren.*" Aus diesem wird die Forstbehör niemanden auffordern, seinen Wald umzuwandeln.
Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Karl-Heinz Rath

Forstamt Neu Pudagla
SB 1
Tel.: 038375/2911-33
Fax: 038375/2911-37
E-Mail: Karl-Heinz.Rath@lfoa-mv.de

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Die Landrätin

Landkreis Vorpommern-Greifswald
17389 Anklam, Demminer Str. 71-74
17309 Pasewalk, An der Kürassierkaserne 9

Amt für Kreisentwicklung
SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

Bearbeiter/in: Herr Streich
Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Zimmer: 245

Telefon: 03834 8760 3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten:
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Am Gorzberg Haus 8

17489 Greifswald

EINGEGANGEN
Amt Usedom-Süd
26. April 2013
Unterschrift:
AV | LV3 | BM | 10 | 20 | 30.1 | EB

Aktenzeichen: **01558-13-46** Datum: 24.04.2013

Antragsteller: Amt Usedom-Süd Gemeinde Loddin
Markt 7, 17406 Usedom

Grundstück: Loddin, OT Loddin, ~

Gemarkung:	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin
Flur:	2	2	2	2	2
Flurstück:	104/33	104/34	104/35	104/36	104/37

Vorhaben: Planungsanzeige zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin

Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf" im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße der Gemeinde Loddin

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Falck-Steffens,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben des Amtes Usedom-Süd vom 25.03.2013 (Eingangsdatum 26.03.2013)
- Aufstellungsbeschluss vom 13.11.2012
- Bekanntmachungsnachweis

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

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst
Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

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

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.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin.

Die Stellungnahme bezieht sich auf folgende rechtliche Grundlagen:
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2

2. Amt für Kreisentwicklung

2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1. SB Bauleitplanung
Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).
   Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
   Im Zusammenhang der 1. Änderung und Ergänzung des FNP der Gemeinde Loddin erfolgt eine Anpassung an die städtebaulichen Zielsetzung gemäß o.a. Planabsicht.
   Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht."
2. Die mit der Planungsanzeige mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht.
3. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/wasserrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.
4. Die Planungsunterlagen sind mit Angaben zu den geplanten Kapazitäten zu ergänzen.

2.1.2. SB Bodendenkmalpflege
Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145
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.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn bei Vorhaben nach § 77 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die Denkmalfachbehörde zugestimmt hat.

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

Ich weise ausdrücklich darauf hin, daß für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

3. Umweltamt

3.1. SG Naturschutz/Landschaftspflege
Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214
Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

Umweltbericht
Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.5„Ehemaliges Diplomatendorf "der Gemeinde Loddin ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.

Sollten die vorgesehenen Nutzungen zu einer Flächenversiegelung über das bisher beplante Maß hinaus führen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes
Es ist eine Vermessung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.
In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V).
Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften
Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG befindet sich seit dem 1.7.2012 entsprechend § 6 des NatSchAG M-V in der jetzt gültigen Fassung bei den unteren Naturschutzbehörden.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:
- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;
  Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
1.
wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2.
wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3.
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.
wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen **nicht** der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH- Richtlinie nicht entgegenstehen.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter
http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm.
Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter
http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen.

Wir empfehlen zur rechtssicheren Bearbeitung des AFB die Anwendung des Leitfadens Artenschutz in MV/ Hauptmodul Planfeststellung /Genehmigung der über die Homepage des LUNG MV einzusehen ist.

3.2. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.2.1. SB Abfallwirtschaft
Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236
Die fachliche Stellungnahme des SB Abfallwirtschaft wird nachgereicht.

3.2.2. SB Immissionsschutz
Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238
Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

Es wird empfohlen das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, Abt. Immissions – und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft, Badenstr. 18, 18439 Stralsund, Telefon: (03831) 696-0, Telefax: (03831) 696-233 zu beteiligen.

3.3. SG Wasserwirtschaft

Die fachliche Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft wird nachgereicht.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1. SG Geodatenzentrum
Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Der katastermäßige Bestand ist nicht aktuell.

Das Flurstück 104/37 ist historisch und wurde in die Flurstücke 104/59 und 104/60 zerlegt.

5. Straßenverkehrsamt

5.1. SG Verkehrsstelle
Bearbeiter: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3633

Seitens des Straßenverkehrsamtes 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 bis 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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Brehmer
Sachgebietsleiter

Verteiler
- Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Loddin

70.2, 10.04.2013, plu, 03834 8760 3238

- im Hause -

EINGEGANGEN
16. Mai 2013

Bauamt
z.Hd. : **Herr Streich**

Aktenzeichen: **01558-13-46**

Antragsteller: An
Amt Usedom-Süd
Gemeinde Loddin
Markt 7
17406 Usedom

Vorhaben: Planungsanzeige zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin

Grundstück:	Loddin, OT Loddin, ~				
Gemarkung:	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin
Flur:	2	2	2	2	2
Flurstück:	104/33	104/34	104/35	104/36	104/37

Stellungnahme:

Untere Immissionsschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Plünsch, ☎ 03834 – 8760 3238)

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

Es wird empfohlen das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, Abt. Immissions – und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft, Badenstr. 18, 18439 Stralsund, Telefon: (03831) 696-0, Telefax: (03831) 696-233 zu beteiligen.

Untere Wasserbehörde (Bearbeiterin: Frau Lewenhagen, ☎ 03834-87603258)

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

Untere Abfallbehörde (Bearbeiter: Frau Werth, ☎ 03834 – 8760 3236)

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen zur o.g. 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 keine Einwände.

Zölfel
Amtsleiter

70.2, 10.04.2013, plu, 03834 8760 3238

- im Hause -

EINGEGANGEN
03. Mai 2013

Bauamt
z.Hd. : **Herr Streich**

Aktenzeichen: **01558-13-46**
An
Antragsteller: Amt Usedom-Süd
Gemeinde Loddin
Markt 7
17406 Usedom

Vorhaben: Planungsanzeige zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin

Grundstück:	Loddin, OT Loddin, ~				
Gemarkung:	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin
Flur:	2	2	2	2	2
Flurstück:	104/33	104/34	104/35	104/36	104/37

Stellungnahme:

Untere Immissionsschutzbehörde (Bearbeiter: Herr Plünsch, ☎ 03834 – 8760 3238)

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

Es wird empfohlen das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, Abt. Immissions – und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft, Badenstr. 18, 18439 Stralsund, Telefon: (03831) 696-0, Telefax: (03831) 696-233 zu beteiligen.

Untere Wasserbehörde (Bearbeiterin: Frau Lewenhagen, ☎ 03834-87603258)

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

Zölfel
Amtsleiter

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Die Landrätin

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Usedom-Süd
Gemeinde Loddin
Markt 7
17406 Usedom

Amt Usedom-Süd
29. Dez. 2016
EINGANG

Standort: **Anklam, Leipziger Allee 26**
Amt: Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

29. 12. 2016

Aktenzeichen: **06043-16-46** 60.1

Datum: 20.12.2016

Grundstück: **Loddin, OT Loddin, ~**

Gemarkung:	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin
Flur:	2	2	2	2	2
Flurstück	104/33	104/34	104/35	104/36	104/37

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,
Az. 01558-13

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ehemaliges Diplomatendorf“ im Dorf Loddin – nördlich der Dorfstraße der Gemeinde Loddin

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben des Amtes Usedom-Süd vom 15.11.2016 (Eingangsdatum 24.11.2016)
- Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 von 10-2016
- Vorentwurf der Begründung von 10-2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Oktober 2015
- Checkliste mit den Vorschlägen zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung

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

1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst
Ansprechpartner: Frau Lange; Tel.: 03834 8760 2432

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

allgemeine Angaben:
-Teilplangebiet 1 und 2 sind bereits bebaut (Teilplangebiet 1:von geplanten 32 Ferienhäusern sind 26 Häuser bereits errichtet, Teilplangebiet 2: 2 ausgewiesene Ferienhausstandorte, davon ein Ferienhaus mit 12 Ferienappartements bebaut)
-Teilplangebiet 3 und 4 (geplant mit Hotel mit maximal 100 Betten und ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kunsthandwerk) soll als Ferienhausgebiet mit Ferienhäusern und Ferienwohnungen

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen *grundsätzlich* keine Bedenken zum Vorhaben.

2. Amt für Kreisentwicklung

2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 SB Bauleitplanung
Ansprechpartner: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.
Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

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

1. Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).
   Der überwiegende Teil des Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde im FNP als der Erholung dienendes Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet - dargestellt.
   Eine, östlich gelegene Teilfläche, wurde als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Kunsthandwerk und kleines Teilgebiet, ebenfalls östlich gelegen, wurde als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Hotel – dargestellt.
   Als Art der baulichen Nutzung soll für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 das Sondergebiet Erholung nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet - festgesetzt werden.
   Das gesamte Ferienhausgebiet Nr. 3 sowie die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (Flurstück 104/34) wurden nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt.
   In der Aufstellung befindet sich zur Zeit die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Loddin mit den Ortsteilen Loddin, Kölpinsee und Stubbenfelde, welche die mit der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen bereits berücksichtigt.
   Bei der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Genehmigungspflicht.
2. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
3. Der vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung laut Checkliste wird mitgetragen.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.1.2 SB Bodendenkmalpflege
Ansprechpartner: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145
Belange der Bodendenkmalpflege wurden im Vorentwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 bereits berücksichtigt.

2.1.3 SB Baudenkmalpflege
Ansprechpartner: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145
Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

3. Umweltamt

3.1 SG Naturschutz/Landschaftspflege
Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz/Landschaftspflege wird nachgereicht.

3.2 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz
3.2.1 SB Abfallwirtschaft
Ansprechpartner: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236
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.

3.2.1 SB Bodenschutz
Ansprechpartner: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236
Seit dem 01.07.2012 sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte Untere Bodenschutzbehörden.

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.

3.2.2 SB Immissionsschutz
Ansprechpartner: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238
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 der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

3.3 SG Wasserwirtschaft
Ansprechpartner: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben, Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin als Vorentwurfsfassung 10-2016 ohne Auflagen zu.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1 SG Geodatenzentrum
Ansprechpartner: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410
Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI erfolgen soll, entfällt die Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes im Geltungsbereich des B-Planes.

5. Straßenverkehrsamt

5.1 SG Verkehrsstelle

Ansprechpartner: Herr Freitag; Tel.: 03834 8760 3616

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei der Anlage von Straßen berücksichtigt wird, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325 Verkehrsberuhigte Bereiche – Die mit Z. 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.) Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 StVO gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 Abs. 6 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Brehmer
Sachgebietsleiter

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Die Landrätin

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Usedom-Süd
Gemeinde Loddin
Markt 7
17406 Usedom

LVB | AV | BM | EB
10 | Amt Usedom-Süd | JU
20 | 23. Jan. 2017 | ZGM
30 | EINGANG | BG
SKONTO
25.01.2017

Standort: **Anklam, Leipziger Allee 26**
Amt: Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **06043-16-46** Datum: 18.01.2017

Grundstück: **Loddin, OT Loddin, ~**

Gemarkung:	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin	Loddin
Flur:	2	2	2	2	2
Flurstück	104/33	104/34	104/35	104/36	104/37

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ehemaliges Diplomatendorf" der Gemeinde Loddin
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,
Az. 01558-13

Zwischenstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Komplexstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.12.2016 die Stellungnahme des SG Naturschutz/Landschaftspflege, Bearbeiterin ist Frau Schreiber, Tel. 03834 87603214:

Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Planung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.5„Ehemaliges Diplomatendorf "der Gemeinde Loddin ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Die eingereichte Scopingunterlage wird bestätigt.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Nach Prüfung der bisher festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (extern) ist nicht nachvollziehbar, ob diese umgesetzt wurden.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu den anderen Punkten bleibt bestehen.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind im Textteil B und Kartenteil A festzusetzen.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter