

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVLo-0227/19 vom 16.04.2019
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil
Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin in der Fassung von 02-2019**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin umfasst das im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Loddin
Flur	1
Flurstücke	827/1, 827/2 (teilw.) und 829

Das Planänderungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Kölpinsee, unmittelbar angrenzend an den Dünenbereich vor der Ostsee. Es wird im Norden begrenzt durch Wald, im Osten durch die Hotelanlage „Seerose“, im Süden durch die Strandstraße und im Westen durch ein leicht bewaldetes Grundstück der Gemeinde Loddin, auf dem sich der Kurplatz befindet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“, sondern lediglich die Flächen bzw. Teilflächen, auf denen sich die 4-geschossige Garage des Hotels Seerose befindet.

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 16.04.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 02-2019 gebilligt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Hotelgarage „Seerose“ eine 4-geschossige Überbauung zu errichten.

In einem Geschoß soll ein Restaurant für Hotelgäste (Frühstück und Halbpension) geschaffen werden. Somit steht das vorhandene Restaurant „Alexander“ in breiterem Maße für Feriengäste und Einwohner des Territoriums zur Verfügung.

In drei weiteren Geschossen werden ca. 30 Hotelzimmer geschaffen.

2.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 06-2018 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 06.05.2019 bis Freitag, den 14.6.2019
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, 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> unter dem Link Bekanntmachungen bei der Gemeinde Loddin 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Loddin unberücksichtigt bleiben.

3.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 3. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht berühren.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.




Zeplin
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 17.04.2019



Gemeinde Loddin
Amt Usedom Süd
Landkreis Vorpommern-Greifswald

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634) zur Satzung der

**Gemeinde Loddin
Amt Usedom Süd
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

über die

**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12**

für das Gebiet

nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg

Auslegungsexemplar

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

vom: 06.05.2019

bis: 14.06.2019

Siegel

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

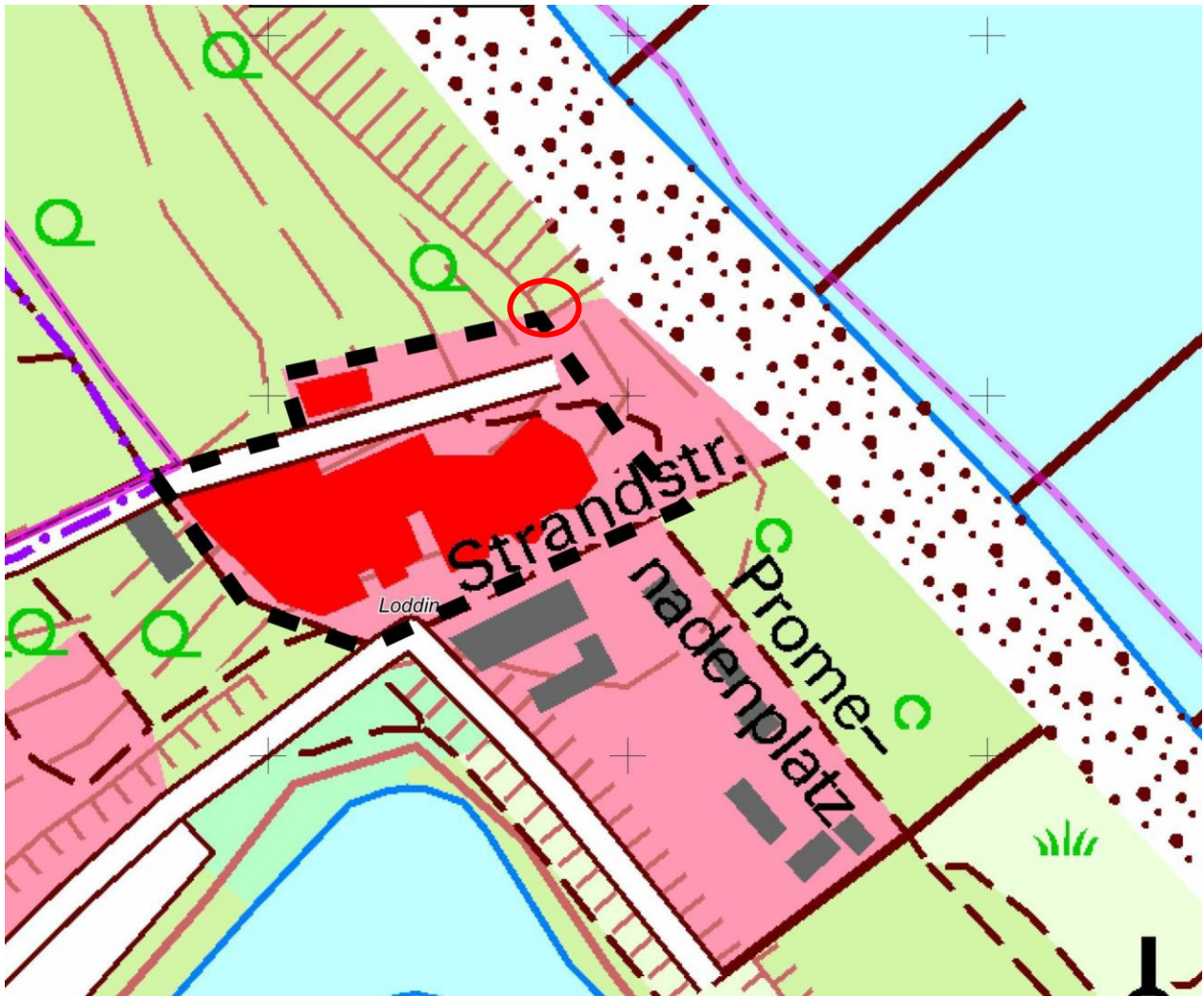
1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	4
4.1	Flächennutzungsplan.....	4
4.2	Verfahrensprüfung.....	4
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
6.	Inhalt der 3. Änderungen des Bebauungsplanes	6
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
8	Durchführung der Maßnahme.....	7
9	Hinweise	7

Bearbeitet:



Waren (Müritz), den 25.02.2019

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte, (Quelle: gaia.mv, 12.06.2018, bearbeitet ign)

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Loddin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 827/1 und 829 der Flur 1 und teilweise Flurstück 7, sowie die Flurstücke 8/3, 8/5, 8/7, 8/8, 8/9, 9/1, 9/5, und 9/6 der Flur 3 der Gemarkung Loddin.

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst lediglich das Flurstück 829 der Flur 1 Gemarkung Loddin.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Loddin hat für das gesamte Plangebiet einen Bebauungsplan aufgestellt. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* wurde am 16.08.2005 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist seit 28.09.2005 rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde am 09.05.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen. Sie beinhaltet die Änderung der Nutzung der Garage und die Veränderung der

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* - Begründung

Pflanzfläche an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Mit der 1. Änderung wurde die Errichtung eines Veranstaltungsraumes innerhalb des Garagengebäudes ermöglicht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestand aus der Änderung der Baugrenzen im jetzigen Bereich VI (ehemals V), zur Errichtung einer benötigten Fluchttreppe. Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Hotelbetriebes durch die wirtschaftlich notwendige Vergrößerung der Restauranträume und die Errichtung weiterer Hotelzimmer ermöglichen. Hierfür sollen weitere Geschosse oberhalb der bestehenden Tiefgarage errichtet werden.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Anpassung der Festsetzungen an geänderte städtebauliche Zielstellungen in dem bereits entwickelten Sondergebiet.

Der Bebauungsplan setzt Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Baugrenzen fest. Darüber hinaus wird die Plangrundlage aktualisiert, um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Loddin verfügt seit dem 16.05.2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In ihm sind die mit dem Bebauungsplan Nr.12 beplanten Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen. Hinsichtlich der Art der Nutzung stimmt die vorliegende Planung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Loddin überein. Wie bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.12 und seine 1. und 2. Änderung ist auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Verfahrensprüfung

Die Gemeindevertretung fasste am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee*. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltin-

formationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Da es sich um einen bereits flächig bebauten Bereich im Innenbereich handelt und keine weitere überbaubare Fläche festgesetzt wird, sind die wesentlichen Kriterien des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Weiterhin wird festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 12.06.2018, bearbeitet ign)

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt im westlichen Abschnitt und umfasst die existierende Garage. Im Norden des Geltungsbereiches grenzt das Plangebiet an einen Wald. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Strandbereich. Im Süden befindet sich die Strandstraße mit begleitender Bebauung. Westlich befindet sich der IFA Kur- und Ferienpark Usedom. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie fest. Das Plangebiet ist vollständig durch das Hotel Seerose mit den zugehörigen Nebengebäuden bebaut.

6. Inhalt der 3. Änderungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Änderungen beschränken sich jedoch auf die Höhenfestsetzung, die maximal zulässige Geschosshöhe und die zulässigen Vorhaben im südlichen Bereich des Plangebietes, in dem sich die Garage befindet. Dieser Bereich wird zukünftig dem Bereich VI zugeordnet.

Die Grundlage der 3. Änderung bildet der Ursprungsplan inklusive der 1. und 2. Änderung. Allerdings wurde die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) auf einen aktuellen Stand gebracht und insgesamt neu erstellt. Entsprechend werden die bisher festgesetzten und umgesetzten Pflanzgebote zu Erhaltungsgeboten geändert.

Folgende Änderungen werden festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Höhenfestsetzungen geändert und der Bereich VI in südlicher Richtung erweitert. Im Bereich VI GA wird die Höhenfestsetzung auf 31 m maximaler Gebäudehöhe über HN geändert. Dies ermöglicht einen Aufbau für eine gastronomische Nutzung und weitere Zimmer oberhalb der Garage.

Überbaubare Flächen

Der bisher bestehende Bereich GA IV wird durch die Anpassung der Baugrenzen zu dem Bereich VI zugeordnet. Durch die neue Zuordnung wird eine maximale Bauhöhe von 31 m über HN ermöglicht. Damit ist die geplante Errichtung einer gastronomischen Anlage und weiterer Zimmer möglich.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen des Bebauungsplans sind nicht zu erkennen, da die Änderungen sich innerhalb der bestehenden baulichen Nutzung befinden. Durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der Garage entstehen keine negativen Auswirkungen, solange die Festsetzungen zur Bauweise berücksichtigt werden.

8 Durchführung der Maßnahme

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz. Da das Plangebiet vollständig entwickelt ist und die Änderungen des Bebauungsplans den geänderten Nutzungsanforderungen des laufenden Betriebes dienen, ist die Durchführung der Maßnahme gesichert.

9 Hinweise

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind die Abstandflächen und Brandabstände zwingend einzuhalten, eine Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes vorzunehmen und die Maßnahmen prüf- und genehmigungsfähig bei der zuständigen Bauordnungsbehörde einzureichen.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur Stellungnahme beim zuständigen Straßenverkehrsamt vorzulegen.

Bei Verkehrseinschränkungen ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Loddin,

Bürgermeister
Hahn

Satzung der Gemeinde Loddin

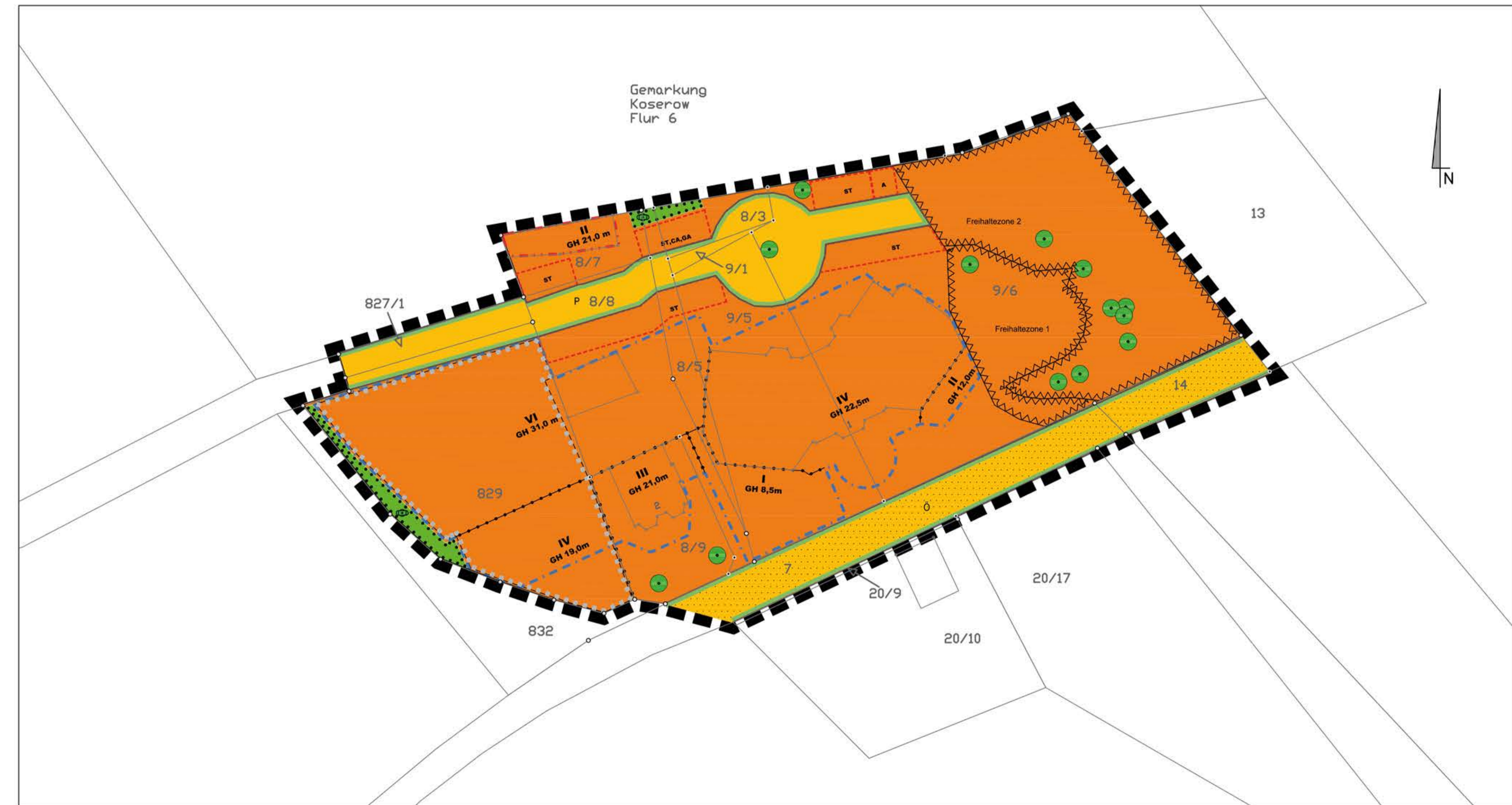
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee*

für das Gebiet nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg

Satzung

Aufgrund des §13 i.V.m. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB1. I S. 3634), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221/228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom folgende Satzung der Gemeinde Loddin über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Ortsteil Kölpinsee für das Gebiet nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



M 1:500

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: 'Beherrbergung'/Gastronomie	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. II Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH 10 m maximale Gebäudehöhe über HN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
a abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- - - - Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- - - - Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen; Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
ST Stellplätze	
CA Carports	
GA Garagen	
A Abstellraum	
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
O öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P private Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bindung für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Hausnummer

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung**
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Beherrbergung/Gastronomie" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 11 BauNVO)
Im SO sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck "Beherrbergung und Gastronomie" dienen. Daneben sind insbesondere Gebäude zur Unterbringung der notwendigen Räume zu verstehen, die zum uneingeschränkten Betrieb einer Beherrbergungsstätte (Hotel, Pension und Ferienwohnungen) mit Schank- und Speisewirtschaft notwendig sind. Weiterhin zulässig sind:
 - Anlagen und Einrichtungen für Sport-, Freizeit- und Serviceangebote, wie Schwimmbad mit Sauna und Dampfbad, Beauty- und Wellnesscenter, Fitnessräume, Kegelbahnen, Friseur und Kosmetik (Aufzahlung nicht abschließend),
 - maximal zwei Wohnheiten für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige
 - Versammlungsstätten, insbesondere für Veranstaltungen erzieherischer, wirtschaftlicher, geselliger, kultureller, künstlerischer, politischer, sportlicher oder unterhaltender Art
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO
Es ist maximal eine Grundfläche von 6.300 m² zulässig. Die Öffentlichen Straßenverkehrsflächen zählen nicht zur Grundfläche. Die festgesetzte Grundfläche ist auf die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
2.2 Höhen der baulichen Anlagen
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Aufzugschächte, Schornsteine, Antennen etc. werden auf zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet. § 16 Abs. 4 BauNVO und §19 BauNVO
- Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO
Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen dürfen die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudehöhe darf dabei 50 m überschreiten. Bei der offenen Bauweise nicht sich das konkrete Maß des Grenzabstandes nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in Abhängigkeit von der anrechenbaren Gebäudehöhe und dem Baugelbstypus. Wo auf Baulinien gebaut werden muss, gelten gemäß §6 Abs.15 LBauO M-V die sich aus der zwingenden Festsetzung der Baulinien ergebenden Tiefen der Abstandsflächen.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO
Die Überschreitung der Baugrenzen wird für folgende Gebäudeteile zugelassen (§23 Abs.3 Satz 2 BauNVO):
 - Dachüberstände und Dachvorsprünge bis zu 1m
 - Erker, Balkone und deren Überdachungen bis zu 2m
 - Terrassenanlagen bis zu 3mEbenere Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 3 BauGB
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe über +3,00m HN zulässig. Dies gilt nicht für betriebbedingte Vorhaben, wie zB. Aufzugschächte.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Von Bebauungsverbot ausgeschlossen sind in der Freihaltefläche 1:
 - Gehwege
 - Nebenanlagen in Form von TerrassenDie Freifläche 2 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Stellplätze, Carports und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind offene Stellplätze sowie Carports und Garagen grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind offene Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude** gemäß Punkt 4. des Textes (Teil B) sind auch auf den für Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften**
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
9.1 Außenwände
Als Oberflächen der Außenwände sind nur weißer oder hell abgetönter Putz bzw. Sichtbeton, Holz sowie Glasflächen zulässig.
9.2 Dächer
9.2.1 Die Hauptfläche sind als Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 75° zulässig.
9.2.2 Dachneigungen sind nur in rarer bis robrauer Ausführung zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer.
9.3 Niederspannungseleitungen
Niederspannungseleitungen als Freileitungen sind unzulässig.
9.4 Einfriedungen
Sichtdurchlässige Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind unzulässig.
9.5 Ordnungswidrigkeiten (§84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V)
Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der nach §86 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Hinweise

- Allgemeine Hinweise**
Durch die Harnedierung -Bauplanungs- und Designbüro GmbH & Co. KG aus Greifswald wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Eine Vorprüfung (Screening) zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §3c UVPG führte zum Ergebnis, dass es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde in einer Landschaftsbildanalyse untersucht. Die Bilanzierung vom 14.06.2005, die Vorprüfung vom 31.05.2004 sowie die Landschaftsbildanalyse vom 14.06.2005 sind als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigeligt.
- Hinweise zu fördlichen Betrieben**
Im wesentlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die gekennzeichnete Fläche liegt vollständig im Bereich des 50-Meter-Waldabstandes und zum überwiegenden Teil im Bereich des 30-Meter-Waldabstandes. Zur Minimierung der Gefahren aus Windwurf und Waldbrand wird von Seiten der Unteren Forstbehörde (Neu Putzaj) und dem Landesamt für Forsten und Großschütze (Mach) eine Bebauung nur unter folgenden Bedingungen zugelassen:
1. Gebäude und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Schutzdecken aus Stahlblech zu überdecken, so dass Leib und Leben sowie Fahrzeuge durch herabfallende Äste und Äste nicht gefährdet werden. Eine Nutzung oberhalb dieser Schutzdecke wird nicht gestattet.
2. In dem nächsten, unterhalb dieser Schutzdecke liegenden Geschoss dürfen keine Beherrbergungsräume untergebracht werden.
- Landschaftsplanerische und Grünordnerische Hinweise**
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat einen Kompensationsbedarf von 0,883 Einheiten ergeben, der innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden kann. Für das Vorhaben ist eine Landschaftsbildbeeinträchtigung von 2,1917 Werteinheiten ermittelt worden, die zu einem Kompensationsumfang von 2,1917 ha durchschnittlich wirksamer ästhetischer Kompensationsmaßnahmen führt. In der Kompensationsmaßnahme für die Landschaftsbildbeeinträchtigung ist der Bedarf an Flächeninanspruchnahme als auch der einer separat ermittelten Waldumwandlungsfläche unter Berücksichtigung einer multifunktionalen Kompensation bereits integriert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf folgenden Grundstücken durchgeführt: Gemeinde Stöpe, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 1522 und Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 14 und 15. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung Teil A (Pflanzliste A), die Anpflanzung einer Baumhecke (Pflanzliste B), die Schaffung eines Waldbestandes (Pflanzliste C) sowie die Ersatzaufforstung mit standorttypischen Baum- und Straucharten (Pflanzliste D) auf einer Fläche von insgesamt 20.031 m². Alle Pflanzungen sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Sicherung dieser Flächen erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Nutzung nur zu Naturschutzzwecken) in das Grundbuch zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern. Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsmaßnahme wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger als Grundstückseigentümer, der Gemeinde Loddin und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern abgeschlossen.
Die Anpflanzungen sind entsprechend der DIN 18916 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Rasenansäten sind nach der DIN 18917 auszuführen.
Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festzusetzen.
Sollte es in der nach Abschluss der Bebauung folgenden Vegetationsphase sind sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig auszuführen.
Die als Ersatzmaßnahme fungierenden Pflanzflächen im Außenbereich sind durch einen temporären, 1,80 m hohen Wildschutzzaun einzufrieden. Der aus verzinktem Stahlrohr bestehende Schutzzaun ist ca. 15 cm im Boden einzulassen. Die Platte bestehen aus buntgeschältem Nadelholz.
Die Pflanzfläche und Artensammensetzung einschließlich der Baumstumpfsituation gem. BGB sind im Landschaftsplanerischen Ausführungsplan darzustellen.
Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Prüfung vorzulegen.
Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festzusetzen.
Entsprechend den Qualitätsanforderungen sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen.
Während der Bauphase und den landschaftspflegerischen Maßnahmen sind die Regelungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß dem Naturschutzgesetz von Mecklenburg -Vorpommern zu beachten.
Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen, sind unzulässig.
Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920, die RAS-LG 4 sowie die Baumschutzverordnung des Landkreises einzuhalten.
Grundsätzlich ist beim Tangieren der Baumaßnahmen mit den Wurzelbereichen der Bestandsbäume ein Baum- sowie Wurzelchutz gem. DIN während der Bauphase zu gewährleisten.
Der Oberboden ist zu Baubeginn innerhalb der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, gem. DIN (Oberbodenreste 18915) zu lagern und innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.

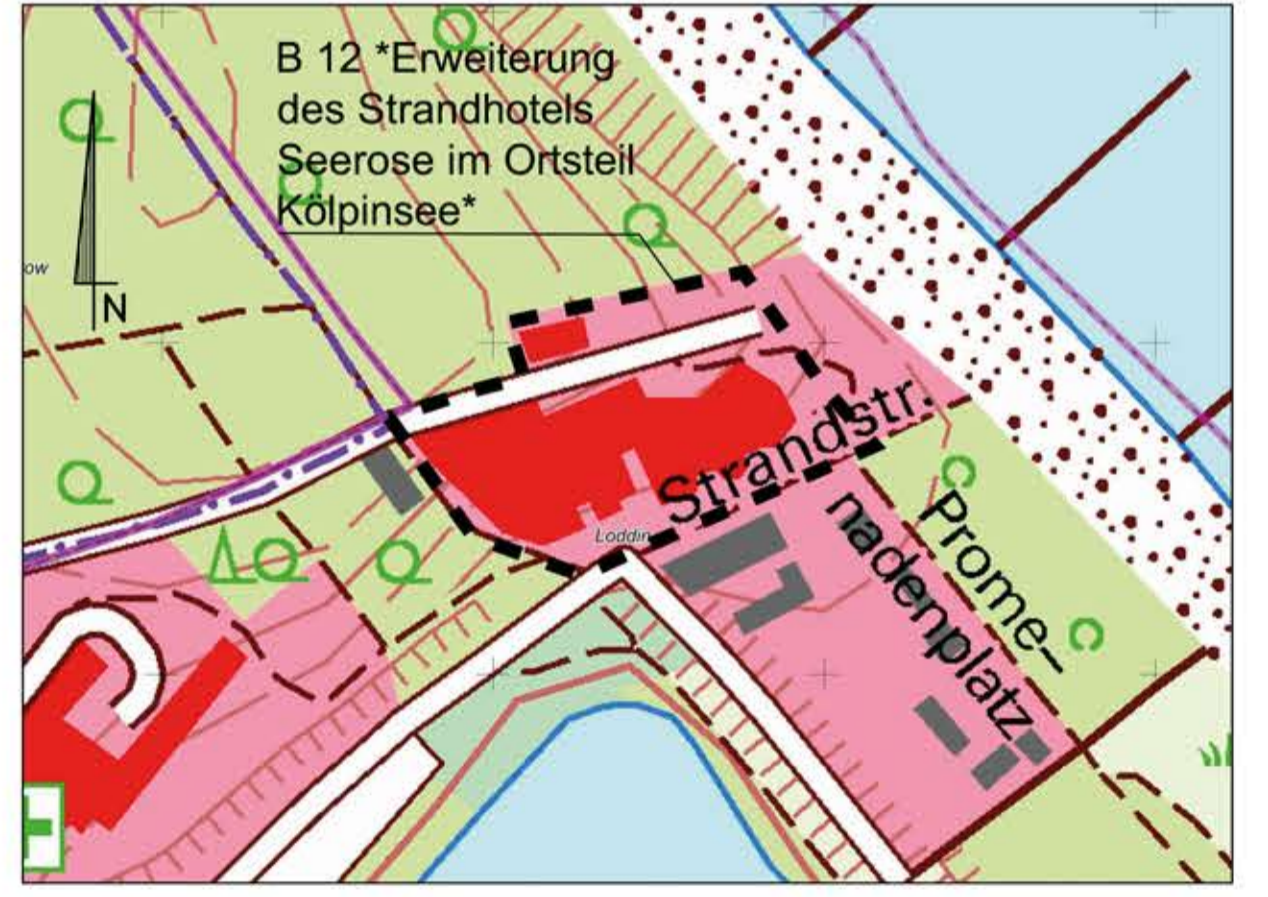
- Hinweise zu Belangen des Naturschutzes**
Verbotssubstanzen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG:
• Verbot u. a. des Verzehens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nest-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten.
• Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.
- Hinweise zu Belangen der Bodenkundliche**
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenrinne (Ummerbenen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzstrukturen, Bestattungen, Steinmetze, 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. 1998, S. 125) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten.
- Hinweise zu Altlasten**
Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzusprechen.
- Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft**
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, Presse-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachte Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KW-AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallwirtschaftsverordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallwirtschaftsgesetzes vom 10. Dezember 2001 (BGB1. I S. 3379), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzuordnen.

- Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutzes**
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereichsamt sind nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einflüsse auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsamt zu benachrichtigen. Höfentlich ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Hinweise zu Geologischen Belangen**
Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunderforschungen empfohlen.
- Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs**
Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. Die privaten Anliegerwege sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge befahrbar sind sowie die angelegte Vorfahrtrichtung eindeutig erkennbar ist.

Hinweise

- Hinweise des Wasser- und Schiffahrtsamtes**
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffslichtern Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irritieren. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchttürme, die von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Strauen frühzeitig anzuzeigen.
- Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes**
Im Plangebiet befinden sich Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes. Diese aus einem Zeitpunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.
- Hinweise des Bauamtes**
Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind die Abstandsflächen und Brandabstände zwingend einzuhalten, eine Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes vorzunehmen und die Maßnahmen prüf- und genehmigungsfähig bei der zuständigen Bauordnungsbehörde einzureichen.
- Hinweise des Straßenverkehrsamtes**
Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Mäßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur Stellungnahme beim zuständigen Straßenverkehrsamt vorzulegen.
- Bei Verkehrserschließung ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrrechtliche Anordnung gem. § 45 SVO zu beantragen. Dem Antrag ist die entsprechende Auf-grabearbeiten/Sondernutzungsplan des zuständigen Straßenbauamtes sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Auslegungsexemplar
Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
vom: 06.05.2019
bis: 14.06.2019
Siegel Unterschrift



Waren (Mürtz), den 25.02.2019

Satzung der Gemeinde Loddin über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* (Landkreis Vorpommern-Greifswald)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Loddin vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Usdomer Amtsblatt am ... erfolgt.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB am ... beteiligt worden.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister
- Die Katastermäßige bestand an Flurstücken am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagertypische Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagertypische Darstellung des Gebäudefestbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... geneigt.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Usdomer Amtsblatt vom und im Internet unter www.amtsdom.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
- Loddin, den ... Der Bürgermeister