

Legende

Bestand

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)

- OVF Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVW Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVP Parkplatz, versiegelte Freifläche
- OGF Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten

Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)

- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHW (§ 18) Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
- PER Artenarmer Zierrasen
- PPJ Jüngere Parkanlage
- PGB Hausgarten mit Großbäumen
- PGZ Ziergarten
- PZS Sonstige Sport- und Freizeitanlage

Feldgehölze, Alleien und Baumreihen (B)

- BBA § 18 Älterer Einzelbaum

Wälder (W)

- WBX Sonstiger Buchenmischwald
- WKX Kiefern- oder Nadelmischwald trockener bis frischer Standorte

Legendendarstellung der Hauptcodes

- OGF Hauptcode
- § 18 gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V)

- 1 Biotopnummer

Sonstige Darstellungen

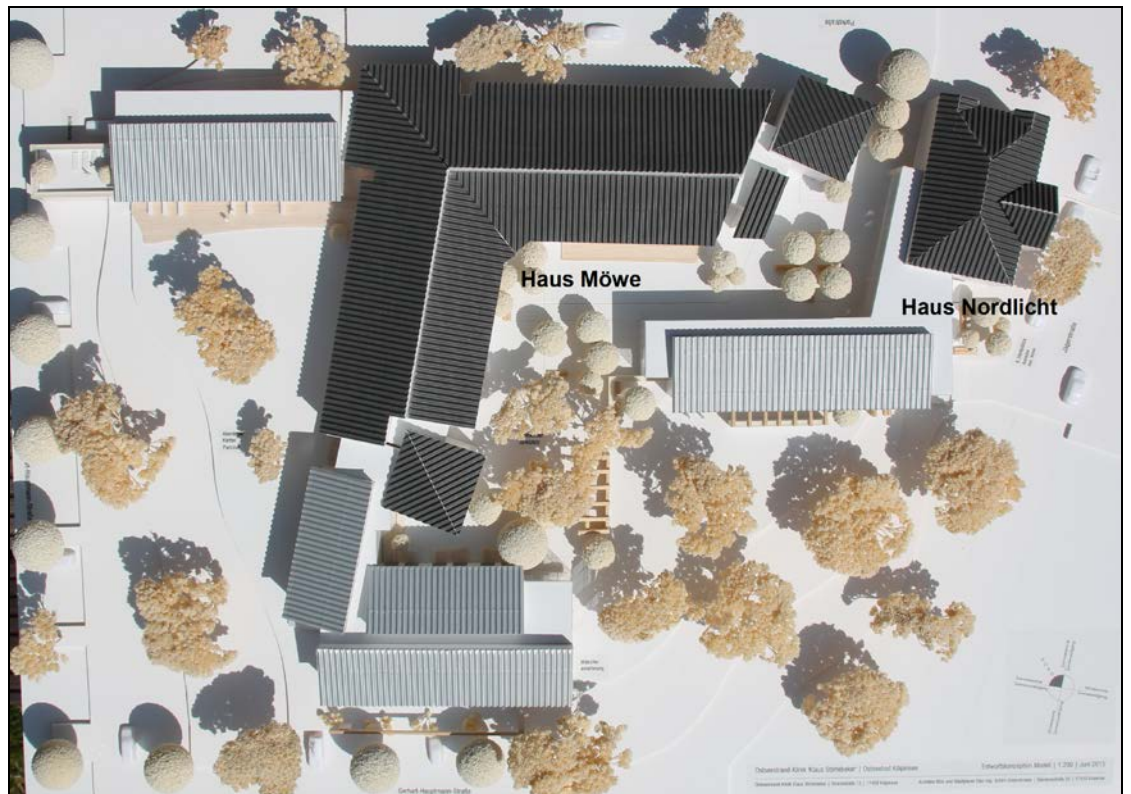
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Untersuchungsgebiet Biotopkartierung
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Sondergebiet "Kinder-Reha-Einrichtung"
- Private Grünfläche
- Fläche für PKW-Stellplätze
- Baugrenze
- Baumfällung
- Baumnummer entsprechend Baumkompensationstabelle
- Geplante Baumpflanzung

Index					Datum					Geändert					Art der Änderung					Geprüft									
Gemeinde Seebad Loddin																													
UmweltPlan GmbH Stralsund Hauptsitz: Tribseer Damm 2 · 18437 Stralsund · Tel. 03831/6108-0 · Fax -49 Niederlassung: Speicherstraße 1b · 18273 Güstrow · Tel. 03843/4645-0 · Fax -29 Außenstelle: Bahnhofstraße 43 · 17489 Greifswald · Tel. 03834/23111-91 · Fax -99 info@umweltplan.de · www.umweltplan.de																													
Projekt										B-Plan Nr. 19 für die 2. Änderung des VE-Planes Nr. 3 "Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom"										Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan									
										Untertage - Nr.:										Blatt - Nr.: 1									
Maßstab					1:500					Höhenbezug					NN 76					Lagebezug					S 42/83 (3')				
bearbeitet					September 2017					Wissel																			
gezeichnet					September 2017					Spreer																			
Proj.-Nr.					25369-00					geprüft					September 2017					Ahlmeier									

GEMEINDE LODDIN

AMT INSEL USEDOM SÜD

**Bebauungsplan Nr. 19 für die 2. Änderung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3
„Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG
auf Usedom“**



**Begründung
mit Umweltbericht**

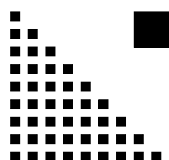
11 – 2017

Gemeinde Loddin
Der Bürgermeister

c/o
Amt Usedom Süd
Markt 7

17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:



UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz Stralsund Tribseer Damm 2 18437 Stralsund
Tel.: +49 38 31/61 08-30 Mobil: +49 174/90 98 3-67
Fax: +49 38 31/61 08-49 E-Mail: info@umweltplan.de
WEB: <http://www.umweltplan.de>

November 2017

Inhalt

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

	Seite
1. Anlass und Zielstellung Bebauungsplanes	4
2. Verfahren und gesetzliche Grundlagen	6
3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	7
4. Geltungsbereich	7
5. Bestandssituation	7
6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	12
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
6.3 Kapazitäten	16
7. Erschließung und Stellplätze	16
8. Private Grünflächen	17
9. Grünordnerische Festsetzungen	18
10. Wald	21
11. Mediale Erschließung	21
12. Löschwasser	22

Teil II Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Begründung

1. Anlass und Zielstellung des Bebauungsplanes

Die Johannesbad Fachklinik Ostseestrand "Klaus Störtebeker" Strandstraße 13 in Kölpinsee behandelt Kinder und Jugendliche im Alter bis 18 Jahren mit Erkrankungen der Haut, der Atemwege sowie mit Adipositas und deren Folgeerkrankungen. Weiterhin werden Mutter/Vater-Kind-Vorsorgemaßnahmen angeboten.

Aufgrund erforderlicher Unterhaltungsarbeiten an der Bausubstanz und veränderter Strukturen im Gesundheitswesen beabsichtigt der Vorhabensträger, die Johannesbad Management AG Bad Füssing, den Klinikstandort an der Jägerstrasse zu modernisieren und zu erweitern.

Mit der Modernisierung und Erweiterung sind folgende Planungsziele verbunden:

- Schaffung eines neuen Empfangs- und Rezeptionsbereiches an der Jägerstrasse mit zusätzlichen Spiel- und Gemeinschaftsräume sowie repräsentativen Außenanlagen und Anreisestellplätzen,
- Ersatz von Mutter-Vater-Kind Apartments für den geplanten Abriss des westlich an das „Haus Nordlicht“ angrenzenden Gebäudeflügels,
- Erweiterung der Speise- und Gemeinschaftsräume an der Parkstrasse mit Terrassen,
- Herstellen eines teilüberdachten und sightgeschützten Betriebshofes an der Parkstraße
- Erweiterung Reha- und Therapieeinrichtungen sowie der Mutter-Vater-Kind-Apartments durch einen Anbau an den südwestlichen Flügel des „Haus Möwe“ an der Gerhart-Hauptmann-Straße, mit Option für einen weiteren Anbau,
- Umgestaltung der Außenanlagen für Spiel- und Therapieeinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen,
- Erweiterung der Stellplatzkapazitäten entlang der Jägerstrasse und der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Die mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossene, auf die Nebensaison befristete Festsetzung einer Hotelnutzung soll beibehalten bleiben. Als Zielgruppen sollen Familien sowie Kinder und Jugendliche (Schulklassen) angesprochen werden. Neben den Erholungs- und Freizeitangeboten sollen für diese angestrebten Zielgruppen private Rehabilitations- und Präventivmaßnahmen angeboten werden. Dazu gehören z.B. Gesundheits- und Präventivprogramme, Seminare und Trainings für Laufinteressierte, Fastenwochen und Ernährungsberatung.

Für die geplanten Baumaßnahmen sollen u. a. Flächen in Anspruch genommen werden, die in dem derzeit rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Für diese Bereiche ist eine Nutzungsänderung in ein Baugebiet erforderlich.

Der bestehende eingeschossige Gebäudetrakt an der Jägerstraße wurde seinerzeit unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück errichtet. Erforderliche Abstandsflächen wurden nicht eingehalten. Damit wurden sowohl nachbarrechtliche als auch brandschutzrechtliche Belange nicht berücksichtigt. Um diesen Missetand zu beheben, soll der Ersatzneubau daher um die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen verschoben werden.

Die geplante Art und das Maß der baulichen Nutzung werden an die bestehende Bebauung angeglichen.

Das Gesamtprojekt wurde in der Bauausschusssitzung am 13.09.2016 vorgestellt und am 20.09.2016 in der Gemeindevertretersitzung beraten. Die Umsetzung der Planung ist in drei Bauabschnitte vorgesehen.

Die Gemeinde Loddin unterstützt das Gesamtprojekt und drängt auf eine zügige Realisierung. Insbesondere möchte die Gemeinde Loddin durch die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in dem Bereich die angespannte Stellplatzsituation verbessern.

Durch die Modernisierung und Erweiterung der Klinik, die eine der größten Arbeitgeber im Ort ist, wird der Standort ganzjährig und langfristig gesichert.

Die beabsichtigte befristete Nutzung der Gebäude als Hotel dient der Auslastung des Unternehmens und bietet für die genannte spezielle Zielgruppe Übernachtungsmöglichkeiten außerhalb der.

2. Verfahren und gesetzliche Grundlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Klinik der Johannesbad AG auf Usedom“ ist seit 1996 rechtskräftig. Die Planungsziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden vollständig umgesetzt.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 wurde im Jahr 2013 rechtskräftig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 erfolgt für einen Teilbereich des ursprünglichen gesamten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3.

Die Aufstellung nach § 10 BauGB wurde von der Gemeindevertretung Loddin am 20.09.2016 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen sind:

- § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert. Danach erfolgt die Fortführung des Verfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

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

Hinweis:

Der Name der Fachklinik wurde zwischenzeitlich geändert und lautet jetzt: Johannesbad Fachklinik Ostseestrand "Klaus Störtebeker"

3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet als Sondergebiet Kinder Reha gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Loddin, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 mit einer Fläche von ca. 8.500 m²

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Jägerstraße, im Nordosten an die Parkstraße und im Nordwesten an die Gerhart-Hauptmann-Straße.

5. Bestandssituation

An der Jägerstraße liegt das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude Haus Nordlicht (Foto 1) mit den eingeschossigen Anbauten (Foto 2). Es ist mit 38 Betten ausgestattet (zur Zeit Bereich Vorsorge Mutter/Vater-Kind, Gemeinschafts- und Empfangsräume). Es wurde unmittelbar auf der Grenze errichtet und widerspricht damit öffentlich-rechtlichen Abstandsregelungen.

Dieser Anbau soll abgerissen werden. Der Gebäudekomplex entspricht nicht mehr den heutigen bauphysikalischen und gesundheitsrechtlichen Anforderungen.

Nach dem Abriss soll ein 2-geschossiger Ersatzneubau errichtet werden, der die gleichen Nutzungen beinhaltet wie der derzeitige Gebäudebestand. Weiterhin wird durch den Ersatzneubau die Rettungswegsituation heutigen Anforderungen angepasst und die Sicherheit verbessert. Der Ersatzneubau soll mit einem Grenzabstand von 3 m zur benachbarten Grundstücksgrenze errichtet werden.



Foto 1 Jägerstraße, Haus Nordlicht

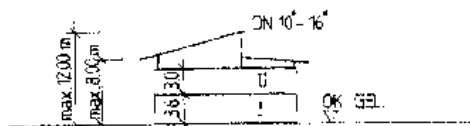


Foto 2 Jägerstraße Haus Nordlicht mit Anbau

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Klinik der Johannesbad AG auf Usedom“, der seit 1996 rechtskräftig ist, wurde in dem Plangeltungsbereich ein winkelförmiger Neubau ergänzt (Neubau A, auch Haus Möwe). Dieses Haus beherbergt heute 30 Appartements für 2 bis 4 Personen (Mutter/Vater-Kind-Bereich). Außerdem befinden sich auch hier Gemeinschafts- und Seminarräume.

Dieses Gebäude wurde gemäß den Festsetzungen des V+E-Planes errichtet.

SO SONDERGEBIET KINDER-REHA-EINRICHTUNG
NEUBAU A „MUTTER UND KIND“ JÄGERSTRASSE



GEBÄUDETYP II A

- MAX. GESCHOSSHÖHE:	3,80 m
- MAX. GIEBELHÖHE:	12,00 m
- MAX. SEITLICHE WANDHÖHE:	8,50 m
- MINDESTDACHÜBERSTAND (GIEBEL UND TRAUFE)	2,00 m
- DACHNEIGUNG:	10° - 16°

Auszug aus dem V+E-Plan
Nr. 3



Foto 3 Gerhard Hauptmann Str. Haus Möwe



Foto 4 Innenhof Haus Möwe

Die beiden winkelförmigen Gebäude bilden einen geschützten Innenhof für den Aufenthalt der Patienten.



Foto 5 Innenhof

Entlang der Gerhard Hauptmannstraße liegen großzügige naturbelassene Grünflächen für die Erholung. Vorherrschend ist der Kiefernbestand.



Foto 6 Parkstraße

Der Eingang auf das Gelände erfolgt über die Parkstraße. Ein deutlicher Hinweis auf den Haupteingang ist jedoch nicht erkennbar und erschwert die Orientierung.

Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt ebenfalls über die Parkstraße. Der Innenbereich der Anlage ist für private Kraftfahrzeuge gesperrt. PkW-Stellplätze für die Patienten sind entlang der Parkstraße, der Gerhard – Hauptmann Str. und der Jägerstraße (seitlich) ausgewiesen. Das Stellplatzangebot ist derzeit nicht immer ausreichend.

Die Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Ein zweiter Teilbereich der Fachklinik liegt östlich der Jägerstraße. Hier befinden sich die zentrale Verwaltung, medizinische Betreuung, Küche sowie weitere Einrichtungen und Zimmer für die Patienten. Dieser Teilbereich ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18.

6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird die Grundidee des V+E-Planes Nr. 3 weiterentwickelt.

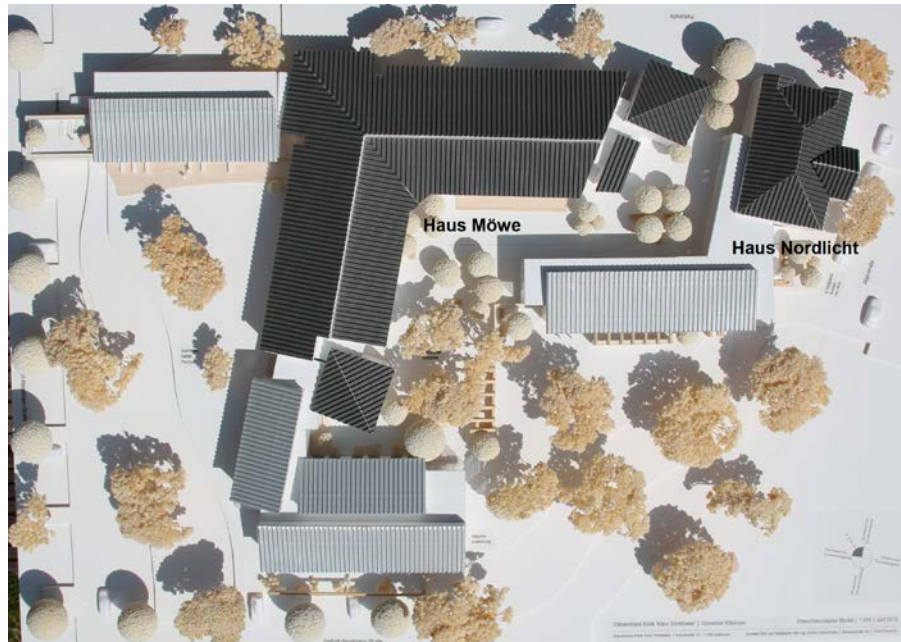


Foto 7 Modell Draufsicht

Der vorhandene winkelförmige Gebäudekörper des Haus Möwe (im Foto 7 dunkel dargestellt) wird um einen ebenfalls winkelförmigen Anbau ergänzt. In diesem Gebäudeteil sollen Reha- und Therapieeinrichtungen sowie Mutter-Vater-Kind-Apartments (ca. 20 Apartments) untergebracht werden. Optional soll ein verlängernder Anbau entlang der Gerhard-Hauptmann –Str. möglich sein (im Foto auf der Fläche unten links).

Entlang der Parkstraße (im Foto 7 oben) ist der Anbau eines Flügels geplant, der Speise- und Gemeinschaftsräume mit Terrassen aufnehmen soll. An der Giebelseite ist der teilüberdachte und sichtgeschützte Betriebshof vorgesehen.

Die Gestaltung und Kubatur der geplanten Gebäude wird an die bestehende Bebauung angepaßt. Das betrifft insbesondere die Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung.

An das Haus Nordlicht (rechts oben im Foto 7) wird ein Ersatzneubau angebaut. Die städtebauliche Grundform entspricht dem ursprünglichen Baubestand. Durch das Verschieben des Baukörpers werden die erforderlichen Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück hergestellt und dem Brandschutzerfordernis Rechnung getragen. Mit dem Neubau erhält die Klinikanlage einen neuen Empfangs- und Rezeptionsbereich an der Jägerstrasse mit zusätzlichen Spiel- und Gemeinschaftsräumen sowie repräsentativen Außenanlagen und Anreisestellplätzen (Foto 8). Als Ersatz entstehen 14 Apartments.



Foto 8 Modell Ansicht Jägerstraße

Durch die Gebäudestellung wird eine Abfolge von Innenhöfen gebildet, die dem Aufenthalt der Patienten dienen und für Gruppenaktivitäten genutzt werden können. Insbesondere für die kleineren Kinder bietet sich hier ein kontrollierbarer geschützter Bereich.

Im rückseitigen Bereich des Plangebietes sollen Grünflächen für Spiel und Sport erhalten bleiben, in der Fläche jedoch deutlich verkleinert und gärtnerisch gestaltet.

Entlang der Gerhard – Hauptmann - Straße sollen in dem Plangebiet ca. 38 Stellplätze senkrecht zur Straße festgelegt werden, gegliedert durch Bäume.

6. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ist festgesetzt als sonstiges Sondergebiet Kinder-Reha-Einrichtung. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die Rehabilitation von Kindern und Jugendlichen sowie für Mutter/Vater-Kind-Vorsorgemaßnahmen.

Befristet auf die Zeit vom 01. November des Kalenderjahres bis zum 30. April des Folgejahres kann das Baugebiet als sonstiges Sondergebiet Hotel genutzt werden. Hier sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen.

In diesem Sondergebiet Hotel sind außerdem zulässig:

- Einrichtungen für externe hotelspezifische Dienstleister wie z.B. Physiotherapie und Gesundheitsberater
- Sauna und Wellnesseinrichtungen,
- Fitnesseinrichtungen,
- Seminarräume.

Das Hotel soll als Familien- und Gesundheitshotel genutzt werden, um die Kapazitätsauslastung der Fachklinik ganzjährig zu stabilisieren. Zielgruppen sind Familien sowie Kinder und Jugendliche (Schulklassen). Neben den Erholungs- und Freizeitangeboten sollen für diese angestrebten Zielgruppen private Rehabilitations- und Präventivmaßnahmen angeboten werden. Dazu gehören z.B. Gesundheits- und Präventivprogramme, Seminare und Trainings für Laufinteressierte, Fastenwochen und Ernährungsberatung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche gemäß § 19 BauNVO überdeckt werden kann. Die privaten Grünflächen werden dabei nicht mitgerechnet. Die zulässige GRZ wird mit 0,5 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von

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

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Entsprechend dem ursprünglichen V+E-Plan ist auch für die Neubauten am Haus Möwe (Gebäude mit der Festsetzung III) ein versetztes Pultdach als Staffelgeschoss geplant. Die Außenkante des dritten Vollgeschosses muss dazu auf mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2,00 m vom aufsteigenden Außenmauerwerk zurückgesetzt werden.

Die Gebäudehöhen (Traufhöhe max. 8,50 m und Firsthöhen max. 12,00 m) werden ebenfalls aus dem V+E-Plan Nr. 2 übernommen und mit Bezug zu HN festgesetzt, so dass sich eine zulässige Traufhöhe von 21,00 m über HN und eine zulässige Firsthöhe von 24,00 m über HN als Höchstmaß ergibt. Um eine einheitliche Dachform zu erreichen, wird ergänzend dazu eine Dachneigung von maximal 16 ° festgelegt.

Der Ersatzneubau am Haus Nordlicht wird wie der Bestand niedriger gehalten. Es ist hier eine Zweigeschossigkeit und eine Traufhöhe von 20,50 m über HN und eine Firsthöhe von 21,50 m über HN als Höchstmaß festgesetzt.

Die Dachneigung soll bei maximal 16 ° liegen.

6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V sind zu beachten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

Dazu gehören z.B. auch:

- überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m²,
- überdachte Fahrradunterstellplätze bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m².

6.3. Kapazitäten

	Bestand		Planung	
	Appartements ca.	Betten ca.	Appartements ca.	Betten ca.
Haus Möwe	30	70	30	70
Anbau Haus Möwe (2. BA)			20	60
Haus Nordlicht	16	43	16	43
Anbau Haus Nordlicht (1. BA)			14	31
Gesamtzahl	46	113	80	204

Die Kapazitätserhöhung beträgt nach jetzigem Planungsstand 91 Betten

7. Erschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Parkstraße. Das Klinikgelände ist allerdings für private PkW gesperrt. Die Zufahrt ist Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen gestattet.

Für die Modernisierung und Erweiterung der Fachklinik ist die Satzung der Gemeinde Loddin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 17. Januar 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 02 vom 13.02.2007) zu berücksichtigen.

Der Stellplatzbedarf wird gemäß der Anlage 1 der Satzung ermittelt:

6.3	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 4 Betten
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 6 Betten

Da die Gebäude saisonal befristet als Hotel genutzt werden dürfen, wird der höhere Stellplatzbedarf für Beherbergungsbetriebe zugrunde gelegt: Es ergibt sich danach für 204 Betten eine Bedarf von 51 Stellplätzen für Patienten bzw. Hotelgäste.

Stellplatznachweis:

	Vorhandene Stellplätze	Geplante Stellplätze
Parkstraße	18 (außerhalb des Plangebietes)	
Innenhof	2 für Ärzte	
G. Hauptmannstraße		38
Jägerstraße		6 (außerhalb des Plangebietes)
Gesamt		64

Mit damit insgesamt 64 Stellplätzen ist damit der Bedarf vollständig abgedeckt und auch für eine optionale Erweiterung ausreichend.

8. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebiets sind mit der Zweckbestimmung Spiel und Sport versehen und dienen den Freizeit- und Erholungsaktivitäten der Patienten bzw. sind als Vorgarten entlang der Parkstraße gärtnerisch zu gestalten.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht (Teil 2 der Begründung; UmweltPlan GmbH September, Februar 2017) erarbeitet, in dem dargestellt wird, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Eingriffsschwerpunkt des Vorhabens ist der Verlust von 162 Bäumen sowie die zusätzlich zulässige Neuversiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen in einem Umfang von 1.011,60 m² (Erhöhung der zulässigen Grundflächen von GRZ 0,4 auf GRZ 0,5).

Zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion sowie zur Kompensation der zusätzlich zulässigen Neuversiegelung erfolgt die Inanspruchnahme eines Ökokontos (z.B. Öko-Konto VG 015 „Insel Görmitz“) oder ein anderes Öko-Konto in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Möglichkeiten für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen.

Insgesamt werden zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion 1.193,23 KFÄ (m²) abgebucht.

Als Kompensation für die Baumfällungen erfolgen im Geltungsbereich des B-Plangebietes 16 Laubbaumpflanzungen der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, regionale Herkunft „Norddeutsches Tiefland“, sowie eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 31.499,84 € (brutto) an den Landkreis Vorpommern-Greifswald (für 173 nicht umsetzbare Baumpflanzungen; 182,08 € brutto je Baum). Die genaue Höhe der Ausgleichszahlung setzt der Landkreis im Genehmigungsbescheid für die Baumfällungen anhand aktueller Durchschnittspreise für Baumpflanzungen zum Zeitpunkt der beantragten Fällungen fest.

Für den Ausgleich und Ersatz sind folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Im Bereich der festgesetzten PKW-Stellflächen sind mindestens 16 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, regionale Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind am verbleibenden Altbaumbestand zehn Fledermauskästen zu montieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als **Hinweise** sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Pflanzenlisten

Für die Laubbaumpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Baumarten empfohlen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumfällungen und Gehölzrodungen (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Für Fällungen ist gesonderter Fällantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Artenschutz

Für die Abprüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Relevant für diese Prüfung sind Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten. Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden im Zuge der Biotopkartierung nicht angetroffen.

Die relevante Artenkulisse beschränkt sich auf baum- und gebäudebewohnende Fledermausarten, baumhöhlen- und gebäudebrütende Vogelarten sowie auf Vogelarten der Wald-, Park- und Gartenlandschaft.

Folgende Festsetzungen sind in die Satzung aufgenommen und müssen beachtet werden, um die Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung zu vermeiden:

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

1. Die Durchführung der Baufeldfreimachung und der Baumfällungen hat außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum zwischen 1. November und 28. Februar, zu erfolgen. Sollten die Baufeldfreimachung und die Fällungen im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober erfolgen, ist die Betroffenheit des Artenschutzes durch vorherige Kontrollen auszuschließen und bei der unteren Naturschutzbehörde.

Die Festlegung erforderlicher Ersatzquartiere erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der Arten und der Anzahl der angetroffenen Individuen und Quartiere/Neststandorte.

2. Vor Umbau bzw. Erweiterung von Gebäuden und vor einer Veränderung von Außenfassaden ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme von Fledermäusen und Neststandorten

gebäudebrütender Vogelarten vorzunehmen. Das Kartierungsprotokoll ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Sofern Fledermausquartiere oder Neststandorte gebäudebrütender Vogelarten festgestellt wurden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahme vom Artenschutz zu beantragen.

Die Festlegung erforderlicher Ersatzquartiere erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der Arten und der Anzahl der angetroffenen Individuen und Quartiere/Neststandorte.

10. Wald

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine Waldfläche. Nach § 20(1) des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Mindestabstand der baulichen Anlagen zum Wald von 30 m einzuhalten. Laut Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern können davon Ausnahmen zugelassen werden, jedoch nicht, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Die Waldabstandsgrenze ist in der Planzeichnung eingetragen.

Das im südlichen Bereich angrenzende Flurstück Nr. 58 ist nach Angaben des zuständigen Forstamtes Neu Pudagla hingegen auf Grund seiner geringen Größe nicht als Wald einzustufen. Hier besteht keine Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes.

11. Mediale Erschließung

Das Plangebiet ist an das Leitungsnetz des zuständigen Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom sowie an das Stromnetz der e.dis Energie Nord AG angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten für die mediale Ver- und Entsorgung sind ausreichend.

12. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Erstangriff ist nach Angaben der örtlichen Feuerwehr durch das öffentliche Leitungsnetz abgesichert.

Für den Objektschutz sind gemäß Brandschutzkonzept¹ 48m³/h über 2 Stunden erforderlich. (= 96 m³/h).

Da die Löschwasserversorgung hierfür aus dem öffentlichen Netz nicht gesichert ist, ist die Löschwasserversorgung durch andere Maßnahmen abzusichern. Hierzu soll der vorhandene Saugbrunnen (Außenbereich Haus Sonne, Entfernung ca. 40 m zur Jägerstraße) instandgesetzt und genutzt werden.

Für die bestehenden Gebäude und den geplanten Anbau an das Haus Nordlicht liegt ein Brandschutzkonzept vor. Dieses wird für die weiteren, später zu errichtenden Gebäude im Zuge der Genehmigungsplanungen ergänzt werden.

¹ Möws, Dipl.-Ing. M.Eng. Ingenieur- und Sachverständigenbüro: Brandschutzkonzept Erweiterungsbau Ostseestrandklinik „Klaus Störtebeker“, Wolgast, 16.12.2016

Teil II

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

**Erklärung der Gemeinde Loddin nach § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 19
für die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3
„Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“**

Gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) „ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchem Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Gemäß Baugesetzbuch § 2 a wurde für den Bebauungsplan Nr. 19 ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die für den Standort relevanten Umweltbereiche

Boden,
Wasser,
Klima/Luft,
Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt,
Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung,
Mensch,
Kultur- und Sachgüter

wurden mit den betroffenen Behörden bei einem Scopingverfahren abgestimmt. Im Umweltbericht wurden mögliche Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter prognostiziert und ihre Umwelterheblichkeit nach Festlegung von Beurteilungsmaßstäben im Vergleich zur Nichtdurchführung des Vorhabens bewertet. Das Vorhaben umfasst die Modernisierung und Erweiterung einer vorhandenen Kinder- Reha-Einrichtung. Es bestehen damit keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ergibt einen Betroffenheiten für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Landschaftsbild, hervorgerufen durch die Neuversiegelung des Baugrundstückes. Außerdem ist der Verlust von 162 Bäumen zu kompensieren. Der erforderliche Kompensationsausgleich ist nicht vollständig innerhalb des Plangebietes möglich.

Im B-Plangebiet erfolgt eine Pflanzung von 16 Laubbäumen. Für weitere erforderliche 173 Bäume ist ein Geldbetrag an den Landkreis Vorpommern-Greifswald zu zahlen. Die genaue Höhe der Ausgleichszahlung setzt der Landkreis im Genehmigungsbescheid fest.

Zur Deckung des verbleibenden Kompensationsdefizits für Eingriffe in die Biotopfunktion (1.193 KFÄ (m²)) wird das Ökokonto VG 015 „Insel Görnitz“ in Anspruch genommen. Der Nachweis über die Ablösung der KFÄ wurde durch Vorlage des Abbuchungsnachweises erbracht.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern-Greifswald den Umweltbericht und die Kompensationsmaßnahmen bestätigt.

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1 ff. BNatSchG) erfolgen jahreszeitliche Einschränkungen zur Durchführung der geplanten Baumfällungen (außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen), ein Aufhängen von zehn Fledermauskästen am verbleibenden Altbaumbestand im Plangebiet, eine nochmalige Kontrolle bzw. Bestandsaufnahme von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten unmittelbar vor dem Umbau bzw. der Erweiterung von Gebäuden und vor Veränderungen von Außenfassaden sowie ggf. eine Schaffung von weiteren Fledermausersatzquartieren in Form von Fledermauskästen oder eine Neuanlage von Ersatzstandorten für Vogelnester. Das Kartierungsprotokoll wird der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Auf der Grundlage dieses Kartierungsprotokolls wird die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die Festlegung erforderlicher Ersatzquartiere erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der Arten und der Anzahl der angetroffenen Individuen und Quartiere/Neststandorte.

Die Gemeinde überwacht die Realisierung und die Umweltauswirkungen der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB (Monitoring).

Dem Hinweis des zuständigen Forstamtes wurde gefolgt und die gesetzlich vorgeschriebene Waldabstandsgrenze in die Planzeichnung übernommen.

Den Hinweisen der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde gefolgt. Wie von der Wehrführung empfohlen, soll der vorhandene Saugbrunnen instandgesetzt und für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

Darüber hinaus wurden von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 19 vorgebracht.

Die Gemeindevertretung Loddin hat daher am 28.11.2017 nach Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise den Bebauungsplan Nr. 19 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Vorgaben gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Gemeinde Loddin, den 13.12.2017
24.01.2018

Der Bürgermeister

