



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

Aufgrund des §13a i.V.m. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2015 (GVObI. M-V S. 221/228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom 29.10.2019 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)



Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: 'Beherbergung'/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
B Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
B Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen; Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
ST Stellplätze	
CA Carports	
GA Garagen	
A Abstellraum	
U Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
S 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
B Bindung für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
E Erhaltungsebot, Einzelblüme	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
U 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
G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
M Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I.V.m. § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Beherbergung'/Gastronomie

Im SO sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck 'Beherbergung und Gastronomie' dienen. Darunter sind insbesondere Gebäude zur Unterbringung der notwendigen Räume zu verstehen, die zum untergeordneten Betrieb kleiner Betriebsgemeinschaften (Hotels, Pensionen und Ferienwohnanlagen) mit Neben- und Serviceeinrichtungen notwendig sind. Weiterhin zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für Sport-, Freizeit- und Serviceangebote, wie Schwimmbad mit Sauna und Dampfbad, Beauty- und Wellnesscenter, Fitnessräume, Kegelbahnen, Freizeidiskothek und Kegelbahn, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzuziehen.
- Veranstaltungsstätten, insbesondere für Veranstaltungen erzieherischer, wirtschaftlicher, geselliger, kultureller, künstlerischer, politischer, sportlicher oder unterhaltender Art

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 18 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 Fläche anzuwenden, die im Baubereich und hinter der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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, mitzuziehen.

2.1 Grundfläche
§ 18 Abs. 4 BauNVO und § 19 BauNVO
Die festgesetzte Grundfläche dürfen nicht überschritten werden. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Aufgeschichten, Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Grundfläche nicht eingerechnet.

2.2 Höhen der baulichen Anlagen
§ 18 Abs. 4 BauNVO und § 19 BauNVO
Die festgesetzte Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Aufgeschichten, Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht eingerechnet.

3. 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 30 m überschreiten. Bei der offenen Bauweise richtet sich die konkrete Maß des Grenzabstandes nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in Abhängigkeit von der erreichten Gebäudehöhe und dem Baugrubenstypus. Wo auf Baulinien gebaut werden muss, gelten gemäß § 6 Abs. 15 LBO-M-V die sich aus der zwingenden Festsetzung der Baulinien ergebenden Tiefen der Abstandsflächen.

4. 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):

- Deckenbündel und Dachvorsprünge bis zu 1m
- Ecker, Balkone und deren Überdachungen bis zu 2m
- Treppenanlagen bis zu 3m

Ebenere Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 3 BauGB
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe über +0,00m HN zulässig. Dies gilt nicht für betriebliche Verstellungen, wie zB Aufzugschächte.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Von Bebauungsvorhaben ausgeschlossen sind in der Freizeitanlage 1:

- Gehwege
- Nebenanlagen in Form von Terrassen

Die Freizeitanlage 2 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. 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 Gebäudeteile gemäß Punkt 4. des Textes (Teil B) sind auch auf den für Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

8. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

9. Örtliche Bauvorschriften
§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

9.1 Außenwände
Als Oberflächen der Außenwände sind nur weißer oder hell abgetönter Putz bzw. Sichtputz, Holz sowie Glasflächen zulässig.

9.2 Dächer
9.2.1 Die Hauptdächer sind als Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 07° bis 75° zulässig.
9.2.2 Dachneigungen sind nur in Höhe der rekonstruierten Ausführung zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer.

9.3 Niederschlagsleitungen
Niederschlagsleitungen 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 BauNVO)
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die bauordnungsgemäßen Festsetzungen der nach § 84 BauNVO erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Hinweise

Allgemeine Hinweise
Durch die Herstellung - Bauplanungs- und Designbüro GmbH & Co. KG - aus Grefswald wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Eine Vorfahrt (Vorweg) zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3a UVPG führt zum Ergebnis, dass es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Landschaftsbildanalyse untersucht. Die Bilanzierung vom 14.06.2005, die Vorfahrt vom 31.08.2004 sowie die Landschaftsbildanalyse vom 14.06.2005 sind als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Hinweise zu festgesetzten Höhenlagen
Im westlichen 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 gelandete Fläche liegt vollständig im Bereich des 30-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 Puschke) und dem Landesamt für Forsten und Großschadungsgebiete (Mädrich) eine Bebauung nur unter folgenden Bedingungen zugelassen:

- Gebäude und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Schutzdecken aus Stahlblech zu überdecken, so dass Leib und Leben sowie Fahrzeuge durch herabfallende Blüme und Äste nicht gefährdet werden. Eine Nutzung oberhalb dieser Schutzdecken wird nicht gestattet.
- In dem nächsten, unterhalb dieser Schutzdecke liegenden Geschosse dürfen keine Behältergeräusche untergebracht werden.

Landschaftsplanerische und Grünordnerische Hinweise

- Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung hat einen Kompensationsbedarf von 0,853 Einheiten ergeben, der innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden kann. Für das Vorhaben ist eine Landschaftsbildbeeinträchtigung von 2,19177 Einheiten ermittelt worden, die zu einem Kompensationsumfang von 2,19177 ha durchschnittlich wiesener, ländlicher Kompensationsmaßnahmen führt. In der Kompensationsmaßnahmen für die Landschaftsbildbeeinträchtigung ist der Bedarf an Flächeninanspruchnahme als auch der einer separat ermittelten Waldumwandlungsfläche unter Berücksichtigung einer multistufigen Kompensation bereits integriert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf folgenden Grundstücken durchgeführt: Gemeinde Stolpe, Gemarkung Stolpe, Flur 1, Teilfläche des Flurstückes 1822 und Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 14 und 15. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung Teil A (Planfläche A), die Anpflanzung einer Baumhecke (Planfläche B), die Schaffung eines Waldkopfes (Planfläche C) sowie die Ersatzpflanzung mit standorttreuen Baum- und Straucharten (Planfläche D) auf einer Fläche von insgesamt 20.051 m². Alle Pflanzungen sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung. 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 Vorpommern. Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger als Grundstückseigentümer, der Gemeinde Loddin und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern abgeschlossen.
- Die Anpflanzungen sind entsprechend der DIN 18916 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Rasenanstrichen sind nach der DIN 18917 auszuführen.
- Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festzusetzen.
- Die Abnahme der Maßnahmen der Bebauung folgenden Vegetationsphase sind sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig auszuführen.
- Die als Ersatzmaßnahmen festgesetzten Pflanzungen im Außenbereich sind durch einen temporären, 1,80 m hohen Windschutzzaun einzufrieden. Der aus verzinktem Stahlblech bestehende Schutzzaun hat ca. 15 cm im Boden einzulassen. Die Pflanze bestehen aus buschigem Nadelholz.
- Die Pflanzzeiten und Anbauanforderungen einschließlich der Baumstammqualitäten gem. BDB sind im Landschaftspflegevertrag auszuführen.
- Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Prüfung vorzulegen.
- Entsprechend den Qualitätsanforderungen sind geeignete Gehölze zu ersetzen.
- Während der Bauphase sind die landwirtschaftlichen 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 Stoppeln führen, sind unzulässig.
- Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920, die RAS-LG 4 sowie die Baumschutzverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG-M-V) vom 1.1.1998, GVObI. M-V Nr. 1/98, S. 128) unzulässig der Unteren Naturschutzbehörde anzugeben. Anzugspflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG-M-V für den Entsteller, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zuzulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG-M-V unverändertem Zustand zu erhalten.
- Der Oberboden ist zu Baubeginn innerhalb der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, gem. DIN (Oberbodenreife 19915) zu lagern und innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes
Verbotsschild gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BtNatSch:
Verbot u. a. die Vegetation oder der Standort der Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten.
Verbot u. a. das Ausgraben, Beschädigen oder Vernichten wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Hinweise zu Belangen der Bodendenkmalfolge
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalfolge anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmalfolge (Umgraben, Siedlungsreste, Mauerreste, Höhlen, Holzbohlen, Bestattungen, Steinreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenerfahrungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Bodendenkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG-M-V) vom 1.1.1998, GVObI. M-V Nr. 1/98, S. 128) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzugspflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG-M-V für den Entsteller, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zuzulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG-M-V unverändertem Zustand zu erhalten.

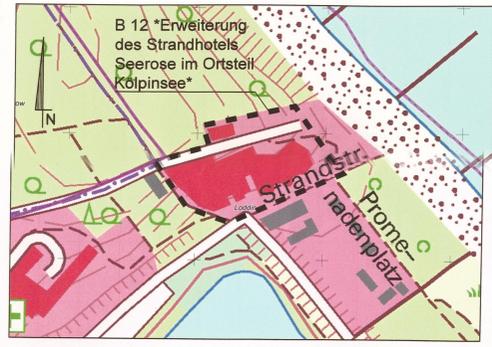
Hinweise zu Alltags
Sollen sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Altlast- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung-M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern abzustimmen.

Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft
Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern vom 05.11.2000 (Abfallwirtschaftsatzung - AwS), veröffentlicht im Amt. Mitteilungsblatt des Landkreises Vorpommern, Preetz-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. Für bei den Arbeiten gebildete Abfälle ist eine entsprechende Abfallwirtschaftliche Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KfW-AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallwirtschaftsatzung (AwS), veröffentlicht im Amt. Mitteilungsblatt des Landkreises Vorpommern vom 10. Dezember 2001 (BGBI. S. 3379), sind die diesbezüglichen Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Irritations- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft einzuholen. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transportunternehmen Abfallverwertungsgesellschaften anzuholen.

Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutzes
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereich als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfälle auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teilarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollen bei diesen Arbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbereichsdienst zu benachrichtigen. Höfentlich ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

Hinweise zu Geologischen Belangen
Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Begründungsuntersuchungen empfohlen.

Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs
Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Bepflanzung oder Verbleiben von Seitenwegen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. Die privaten Anlagen sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge befahrbar sind sowie die angelegte Vorführung eindeutig erkennbar ist.



Verfahrensvermerke

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Loddin vom 28.02.2019. Die örtliche Bauaufsichtsbehörde hat den Aufstellungsbeschluss im Ueckener Amtsblatt am 17.04.2019 erfolgt.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 16.04.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung haben während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 06.05.2019 bis zum 14.05.2019 ortsüblich im Ueckener Amtsblatt am 17.04.2019 und im Internet unter www.amtsblatt.de bekannt gemacht worden.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 16.04.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V am 13.05.2019 beteiligt worden.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.2019 beteiligt worden.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 29.10.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.10.2019 gefasst.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans 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 22.12.2019, im Ueckener Amtsblatt und im Internet unter www.amtsblatt.de öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KommVerfStättG für das Land Mecklenburg-Vorpommern (M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 2011 (GVObI. M-V, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.12.2019 Kraft getreten.

Loddin, den 12.12.19
Der Bürgermeister

Das Katasteramt bestand an Flurstücken an 02.12.19 und als Folge gesetzlicher Bestimmung hinsichtlich der jüngeren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die technische Flurstückkarte im Maßstab 1:500 nicht maßstabsgerecht können nicht abgeleitet werden.

Amtlich, den 03.12.2019
Seal Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt

Warren (Müritz), den 19.09.2019

ign wieser GbR
Loystrasse 3 17170 Waren (Müritz)
Tel: +49 38530632 Fax: +49 38530630

ign

Satzung der Gemeinde Loddin über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* (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
*Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee***

für das Gebiet

nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg

Bearbeitet:

ign waren GbR
Seefischerei Mützer Str. 40 • 17182 Waren (Müritz)
Tel. +49 (0)311 43031 • Fax +49 (0)311 43031

 **ign+** architekten
ingenieure

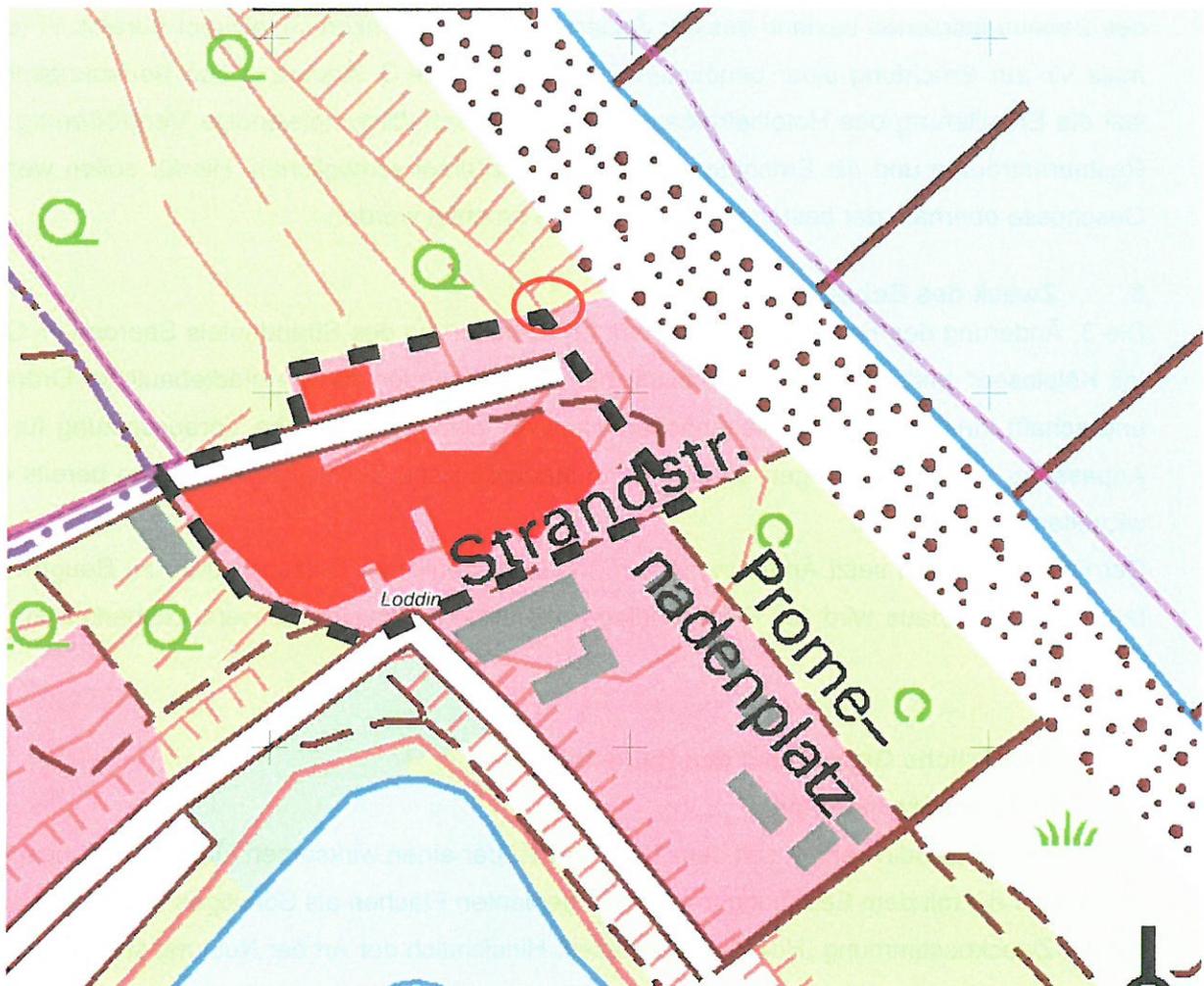


Waren (Müritz), den 19.09.2019

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

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 Pflanzfläche an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Mit der 1. Änderung wurde die Errich-

tung 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 Umweltinformationen 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 Änderung 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.

Außerdem sieht das Parkraumkonzept vor, dass Stellplatzflächen teilweise innerhalb der Gebäudeerweiterung zur Verfügung gestellt werden. Die weiteren notwendigen Stellplatzflächen werden in Abstimmung mit der Gemeinde innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt. Damit werden die Belange der Forst und der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

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 29.10.2019 gebilligt.

Loddin, 12.12.2019

Bürgermeister
Hahn



