# Satzung der Gemeinde Loddin, Amt Usedom–Süd, Landkreis Ostvorpommern
# über den Bebauungsplan Nr.12 "Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee"

für das Gebiet nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert am 16.12.2003 (GVOBl. S.690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom 05.07.2005 folgende Satzung der Gemeinde Loddin über den Bebauungsplan Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose" für das Gebiet nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Loddin vom 05.07.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntma-hungstafeln vom 22.07.2005 bis zum 03.08.2005 erfolgt.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs.1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 am 22.06.2005 beteiligt worden.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Loddin, den
Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2005 bis zum 08.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2005 bis zum 25.11.2005 während folgender Zeiten

Montags 8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstags 8.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Freitags 8.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 07.10.2005 bis zum 25.11.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 19.09.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Unterlagen im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche gegen den Unterzeichnet werden.

Ostvorpommern, den 19.09.05
Der Leiter des Katasteramtes / der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.09.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.09.2005 gebilligt.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

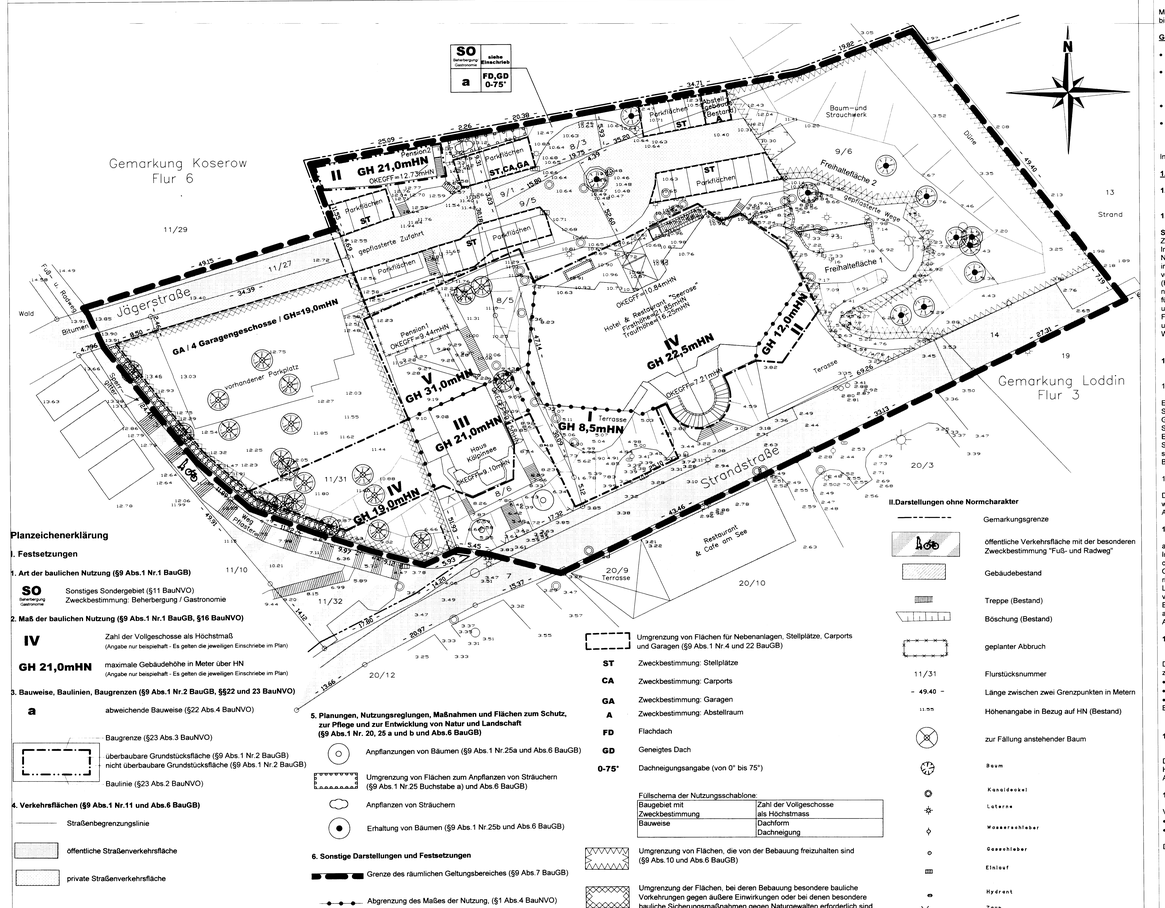
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss 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 15.02.2006 durch Aushang an der Tafel vom Gemeindeamt, an der amtlichen Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 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 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S.205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V S.91), hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.03.2005 in Kraft getreten.

Loddin, den 01.09.2005
Die Bürgermeisterin

## Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:250




### Planzeichenerklärung

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Beherbergung / Gastronomie

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Angabe nur beispielhaft - Es gelten die jeweiligen Einschriebe im Plan)

GH 21,0mHN — maximale Gebäudehöhe in Meter über HN (Angabe nur beispielhaft - Es gelten die jeweiligen Einschriebe im Plan)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**

a — abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

**5. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 a und b und Abs.6 BauGB)**

Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

**6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung, (§1 Abs.4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

ST — Zweckbestimmung: Stellplätze

CA — Zweckbestimmung: Carports

GA — Zweckbestimmung: Garagen

A — Zweckbestimmung: Abstellraum

FD — Flachdach

GD — Geneigtes Dach

0-75° — Dachneigungsangabe (von 0° bis 75°)

Füllschema der Nutzungsschablone:

| Baugebiet mit | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Zweckbestimmung | als Höchstmass |
| Bauweise | Dachform |
| | Dachneigung |

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.10 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

**II.Darstellungen ohne Normcharakter**

Gemarkungsgrenze

öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Gebäudebestand

Treppe (Bestand)

Böschung (Bestand)

geplanter Abbruch

11/31 — Flurstücksnummer

- 49.40 - — Länge zwischen zwei Grenzpunkten in Metern

11.55 — Höhenangabe in Bezug auf HN (Bestand)

zur Fällung anstehender Baum

Baum

Kandelaber

Laterne

Wasserschieber

Gasschieber

Einlauf

Hydrant

Zaun

## Text (Teil B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

**Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert am 16.12.2003 (GVOBl. S.690)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 - 15 BauNVO)**

**1.1.1 Baugebiete (§1 Abs. 3 BauNVO)**

SO - Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO 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 uneingeschränkten Betrieb einer Beherbergungsstätte (Hotel, Pension und Ferienwohnungen) mit Schank- und Speisewirtschaft notwendig sind. Im weiteren Sinne zählen auch Anlagen und Einrichtungen für Sport-, Freizeit- und Serviceangebote dazu, wie Schwimmbad mit Sauna und Dampfbad, Beauty- und Wellnesscenter, Fitnessräume, Kegelbahnen, Friseur und Kosmetik (Aufzählung nicht abschließend). Für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige sind im Plangebiet maximal zwei dauergenutzte Wohneinheiten sind zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16- 21 a BauNVO)**

1.2.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 2 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 Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die im Plan eingeschriebenen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Aufzugsschächten, Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)**

abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO:
Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen dürfen die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf dabei 50 m überschreiten. Bei der offenen Bauweise nichtet sich das konkrete Maß des Grenzabstandes nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in Abhängigkeit von der anrechenbaren Gebäudehöhe und dem Baugebietstypus. 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.

**1.4 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)

- Dachüberstände und Dachvorsprünge bis zu 1m
- Erker, Balkone und deren Überdachungen bis zu 2m
- **Treppenanlagen bis zu 3m**

Ebenerdige Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.2 BauGB)**

Die Fertigfußbodenhöhe des Untersten Geschosses darf nicht unter +3,00 m HN liegen. Dies gilt nicht betriebsbedingte Vertiefungen, wie z.B. Aufzugsschächte.

**1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**

Vom Bebauungsverbot ausgeschlossen sind in der Freihaltefläche 1:

- Gehwege
- Nebenanlagen in Form von Terrassen.

Die Freihaltefläche 2 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**1.7 Stellplätze, Carports und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

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 1.4 des Textes (Teil B) sind auch auf den für Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 LBauO M-V vom 06.05.1998, geändert am 09.08.2002, in Kraft ab 15.08.2002)

**2.1 Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

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

**2.2 Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Dacheindeckungen sind nur in roter bis rotbrauner Ausführung zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer.

**2.3 Niederspannungsleitungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig.

**2.4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

Sichtundurchlässige Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind unzulässig.

**2.5 Ordnungswidrigkeiten (§84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V)**

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der nach §86 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

**3. Grünordnerische Festsetzungen**

(Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

Für die Anpflanzungen im Plangebiet gilt die folgende Pflanzliste:

Grundsätzlich gelten die Baumschutzqualitäten gem. BDB:
Strauchanpflanzung/Hecke: 74 fld. m
Bäume: 2 Stück

Pflanzdichte Gehölze/Hecken: 1,5 m² pro Gehölz, Abstand in der Reihe 1,00 m

| | | |
|---|---|---|
| Bäume | 3xv, m. B., StU 16-18 | |
| Sträucher | 2xv, o. B., mind. 4 Triebe H 100-150 (ausgenommen Rubus fruticosus) | |
| Hecke | | |

Fertigstellungs- u. Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre

| | | |
|---|---|---|
| Einzelbäume | Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| | Betula pendula | Sand-Birke |
| | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| | Sorbus aucuparia cordata | Gemeine Eberesche Tilia Winter-Linde |
| Sträucher | Corylllus avellana | Strauch-Hasel |
| | Crataegus 'Carrierei' | Apfeldorn |
| | Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| | Rhamnus frangula | Gemeiner Faulbaum |
| | Rosa canina | Hunds-Rose |
| | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Hecke | Carpinus betulus | Hainbuche |

Alle grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer und sind im Falle des Absterbens etc. gleichartig zu ersetzen. Für alle durchgeführten vegetativen Maßnahmen wie Anpflanzungen und Ansaaten gilt eine Fertigstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege nach DIN 18916 - DIN 18919

## Hinweise

**Allgemeine Hinweise**

- Die Planunterlage im Maßstab 1:250 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Bremer in Koserow auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Werner aus Zinnowitz vom 21.08.2003 erstellt.
- Durch die HANSEPLANUNG - Bauplanungs- und Designerbüro GmbH & Co. KG- aus Greifswald wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Eine Vorprüfung (Screening) zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §3c UVPG führte, zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Beeinträchtigungen von Schutzgütern wurde in einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) vom 14.06.2006, die Vorprüfung vom 31.08.2004 sowie die Landschaftsbildanalyse vom 14.06.2005 sind als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

**Hinweise zu forstlichen Belangen**

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 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 Pudagla) und dem Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete (Malchin) eine Bebauung nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Gebäude und Betriebsteile mit Aufenthaltsräumen sind in Massivbauweise zu überdachen und mit harter Bedachung durch herabstürzende Äume und Äste ausreichend werden. Eine Nutzung oberhalb dieser Schutzdecke wird nicht gestattet.
2. In dem nächsten unterhalb dieser Schutzdecke liegenden Geschoss dürfen keine Beherbergungsräume untergebracht werden.

**Hinweise zu Ausgleichserfordernis und Grünordnerische Hinweise**

- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat einen Kompensationsbedarf von 0,683 Einheiten ergeben, der innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden kann. Für das Vorhaben ist eine Landschaftsbildbeeinträchtigung von 2.191? Wertpunkte ten. ermittelt worden, die zu einem Kompensationsumfang von 2.191? ha durch-/innerhalb wirksamer Bestandteile des Kompensationsmaßnahmen führt. In der k mpensationsmaßnahme für die Landschaftsbildbeeinträchtigung ist der Flächenumsetzungsmaßnahme als auch der einer separat ermittelten Waldumwandlungsfläche unter Berücksichtigung einer multifunktionalen Kompensation bereits wegen Der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen Bereich des Plangebietes auf folgenden Grundstücken durchgeführt: Gemarkung Koserow, Flur 6, Flurstücken der Flurstücke 14 und 19. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung Teil A (Planliste A), die Anpflanzung einer Baumhecke (Pflanzliste B), die Schaffung eines Waldsaumes (Pflanzliste C) sowie die Ersatzaufforstung mit standortheimischen Baum- und Strauchar ten (Pflanzliste D) auf einer Fläche von insgesamt 20.031 m² Alle Pflanzlisten sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Sicherung des Planes erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Nutzung nur zu Naturschutzzwecken) in das Grundbuch zu Gunsten des Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern. Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsmaßnahme wurde eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Loddin und der Landschaftspflege gemäß dem Naturschutzgesetz von Mecklenburg - Vorpommern zu beachten.
- Anpflanzungen sind entsprechend der DIN 18915 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Rasenansaaten sind nach der RAS 06 / 991/1 auszuführen.
- Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festgesetzt.
- Spätestens in der nach Abschluss der Bebauung folgenden Vegetationsperiode sind sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig auszuführen.
- Die als Ersatzmaßnahme festgesetzten Pflanzflächen im Außenbereich sind durch einen temporären, 1,80 m hohen Wildschutzzaun einzufrieden. Der aus verzinktem Stahldraht bestehende Schutzzaun ist ca. 15 cm im Boden einzulassen. Die Pfähle bestehen aus imprägnierhaltem Nadelholz
- Die Pflanzliste und Artenzusammensetzung entschließt der Baumschulqualitäten gem. BDB sind im Landschaftspflegerischen Ausführungsplan darzustellen.
- Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Prüfung vorzulegen.
- Die Abnahme der Maßnahme hat unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- Entsprechende Qualitätssicherungsmaßnahmen sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen.
- Während der Bauphase sind 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.
- Die Baumaßnahmen sind durch eine Fachkraft von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920, die RAS-LG 4 sowie die Baumschutzsatzung des Landkreises einzuhalten.
- Generell ist beim Tangieren von Gehölzbeständen durch Wurzelbereichen des Bestandsbäume ein Baum sowie Wurzelschutz gem. DIN 18920 (2m) während der Baumaßnahmen zu gewährleisten.
- Sollten Gehölze durch die Baulegen innerhalb der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, gem. DIN (Oberbodenmiete 18915) zu lagern und innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.

**Hinweise zu Belangen des Naturschutzes**

Verbotstatbestände gemäß § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie des Verbot des Beschädigens und Zerstörens v. deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens u. Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

**Hinweise zu Belangen der Bodendenkmalpflege**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder einen sonstigen Berechtigten. Zu Wert des Fundes und der Fundstelle sind gem. § 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Hinweise zu Alleen**

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Alleisenverdacht 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 Ostvorpommern abzustimmen.

**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) sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Ostvorpommern, Peenetäler, vom 25.12.2003, S. 4 ff., ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere besonders überwachungsbedürftige Abfallarten (§ 41 Abs. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG) sowie Verordnung (EG) Nr. 1013/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 über die Verbringung von Abfällen (Europäische Abfallverbringungsverordnung) (ABl. L 190 vom 12.7.2006), sowie die Verordnung (EG) Nr. 1774/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. Oktober 2002 mit Hygienevorschriften für nicht für den menschlichen Verzehr bestimmte tierische Nebenprodukte (ABl. L 273 vom 10.10.2002), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1432/2003 (ABl. L 203 vom 12.8.2003) zu beachten sind.

**Hinweise zu Geologischen Belangen**

Für die vorgesehenen Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**Hinweis zu Belangen des Straßenverkehrs**

Blendwirkungen durch Beleuchtungsanlagen, Reklame- und Werbeanlagen Sichtbeeinträchtigungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. Die privaten Anliegerwege sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge befahrbar sind sowie die angedachte Verkehrsregelung eindeutig erkennbar ist.

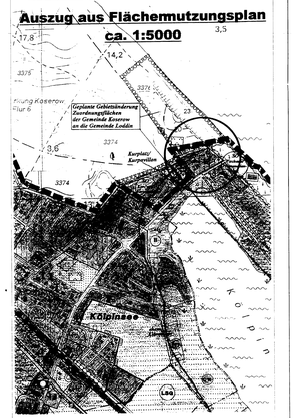
**Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes**

Bei der Bekleidung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlass geben oder die Sichtführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund rechtzeitig anzuzeigen.

**Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes**

Im Plangebiet befinden sich Aufnahmepunkte des Katasters und Vermessungsämtes. Dies aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Katasters 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.

## Übersichtspläne



Projekt:

Satzung der Gemeinde Loddin, Amt Usedom–Süd, Landkreis Ostvorpommern, über den Bebauungsplan Nr.12 "Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee"

für das Gebiet nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg

Gemeinde Seebad Loddin

Planungsphase: Satzungsfassung

| Projektnummer: | | Bezeichnung: | Bearbeiter: |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1:250 | Planzeichnung (Teil A) | L. Bremer |
| | | Text (Teil B) | Zeichner: L. Bremer |
| Datum: | | | Projektverantwortlicher: |
| Entwurf: | 17.09.2004 | | |
| Satzung: | 01.07.2005 | | |

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. D. Bremer
Beratende Ingenieure für Vermessungswesen, Stadtplanung, Projektsteuerung
Hauptstraße 59, 17459 Koserow
Tel. (03 83 75) 25 16 Fax (03 83 75) 25 17
e-mail: ib.bremer@t-online.de

Dipl.-Ing. Detlef Bremer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
V-064-95-10
Beratender Ingenieur
Stadtplanung