

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVLo - 0127/17 vom 28.03.2017  
über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 für die 2. Änderung des Vorhaben- und  
Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf  
Usedom“ der Gemeinde Loddin, in der Fassung von 02-2017**

**Wichtiger Hinweis:**

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 18 für die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ der Gemeinde Loddin muss eine andere Nummerierung erfahren, weil die Nr. 18 bereits an einen anderen Bebauungsplan vergeben wurde.

Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan Nr. 18 für die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ der Gemeinde Loddin im weiteren Verfahren als Nr. 19 fortgeführt. Der Geltungsbereich und die Planinhalte bleiben gleich.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Loddin
Flur	1
Flurstücke	51, 52, 53, 54, 55, 56, 57
Fläche	ca. 8.500 m <sup>2</sup>

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

**1.**

Die Gemeindevertretung Loddin hat in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 28.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 für die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ der Gemeinde Loddin mit der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung von 02-2017 gebilligt.

**2.**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 für die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ der Gemeinde Loddin bestehend aus

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

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 08. Mai 2017 bis Freitag, den 09. Juni 2017  
(jeweils einschließlich)**

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

montags bis	mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags		von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags		von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

**Es wird darauf hingewiesen, dass ein Entwurfsexemplar dem Bürgermeister der Gemeinde Loddin übergeben wird, das jedoch ausschließlich zur Einsichtnahme genutzt werden darf. Auskünfte können die Bürger nur im Amt Usedom Süd erhalten.**

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift im Amt Usedom Süd vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über Bebauungsplansatzung unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

### 3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Satzung:

- ein neues Empfangs- und Rezeptionsbereiches an der Jägerstrasse mit zusätzlichen Spiel- und Gemeinschaftsräume sowie repräsentativen Außenanlagen und Anreisestellplätzen schaffen,
- die Mutter-Vater-Kind Apartments für den geplanten Abriss des westlich an das „Haus Nordlicht“ angrenzenden Gebäudeflügels ersetzen,
- die Speise- und Gemeinschaftsräume an der Parkstrasse mit Terrassen erweitern,
- einen teilüberdachten und sichtgeschützten Betriebshofes an der Parkstraße schaffen
- die Reha- und Therapieeinrichtungen sowie die Mutter-Vater-Kind-Apartments (um ca. 20 Apartments) durch einen Anbau an den südwestlichen Flügel des „Haus Möwe“ an der Gerhart-Hauptmann-Straße erweitern, mit Option für eine weiteren Anbau,
- die Außenanlagen für Spiel und Therapieeinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen umgestalten und
- die Stellplatzkapazitäten entlang der Jägerstrasse und der Gerhart-Hauptmann-Straße erweitern.

Für die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen 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. Die geplante Art und das Maß der baulichen Nutzung werden an die bestehende Bebauung angeglichen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin, in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 2 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

### **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen, im Gegenteil. Das Plangebiet besitzt als Kinder-Reha-Einrichtung eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Planung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Es kommt zu einem Verlust von 162 Bäumen, davon 94 nach § 18 gesetzlich geschützte Einzelbäume und zu einem Verlust von Grünflächen der Siedlungsgebiete. Im Zuge der Erweiterung der Kinder-Reha-Einrichtung (Anbauten, PKW-Stellplätze)

### **Schutzgut Boden**

Es kommt beim Umsetzen der Planung zum Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen im Zuge der Erweiterung der Kinder-Reha-Einrichtung (Anbauten, PKW-Stellplätze)

### **Schutzgut Wasser**

Es kommt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Flächenversiegelungen im Zuge der Erweiterung der Kinder-Reha-Einrichtung (Anbauten, PKW-Stellplätze)

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich mit der Umsetzung der Planvorhaben keine Befindlichkeiten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Infolge der Erweiterung der Kinder-Reha-Klinik kommt es zum Verlust des Waldcharakters. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die geplanten Anbauten in das Ortsbild einfügen werden, da sie nur einen untergeordneten Teil der Klinik darstellen und damit das Ortsbild nicht überprägen werden. Die landschaftliche Einbindung ist durch den verbleibenden Baumbestand und durch die geplanten Baumpflanzungen auf dem Grundstück auch weiterhin gewährleistet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen. Im Plangebiet sind kein Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, das Vorhaben betrifft einen innerörtlichen Standort ohne Bedeutung für die genetische Vielfalt, die Artenvielfalt und die Ökosystemvielfalt.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Möglichkeiten für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt daher die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (z.B. Öko-Konto VG 015 „Insel Görnitz“ oder ein anderes Öko-Konto in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone. Insgesamt werden zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion 1.193,23 KfÄ (m<sup>2</sup>) abgebucht. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Baumfällungen erfolgt gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses.
- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung, und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Loddin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
  - Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 07.11.2016 (Planungsanzeige) und vom 16.01.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Den Planungszielen wird grundsätzlich zugestimmt.
  - Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 27.10.2016 (Planungsanzeige) und vom 16.01.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
    - Sachbereich Bauleitplanung:  
Der Hinweise auf die Prüfung der Nummerierung des Bebauungsplanes wurde berücksichtigt. Der Plan trägt zukünftig die Nr. 19
    - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:  
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
  - Sachgebiete Abfallwirtschaft/Immissionsschutz/Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsamt  
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.

### 3.

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

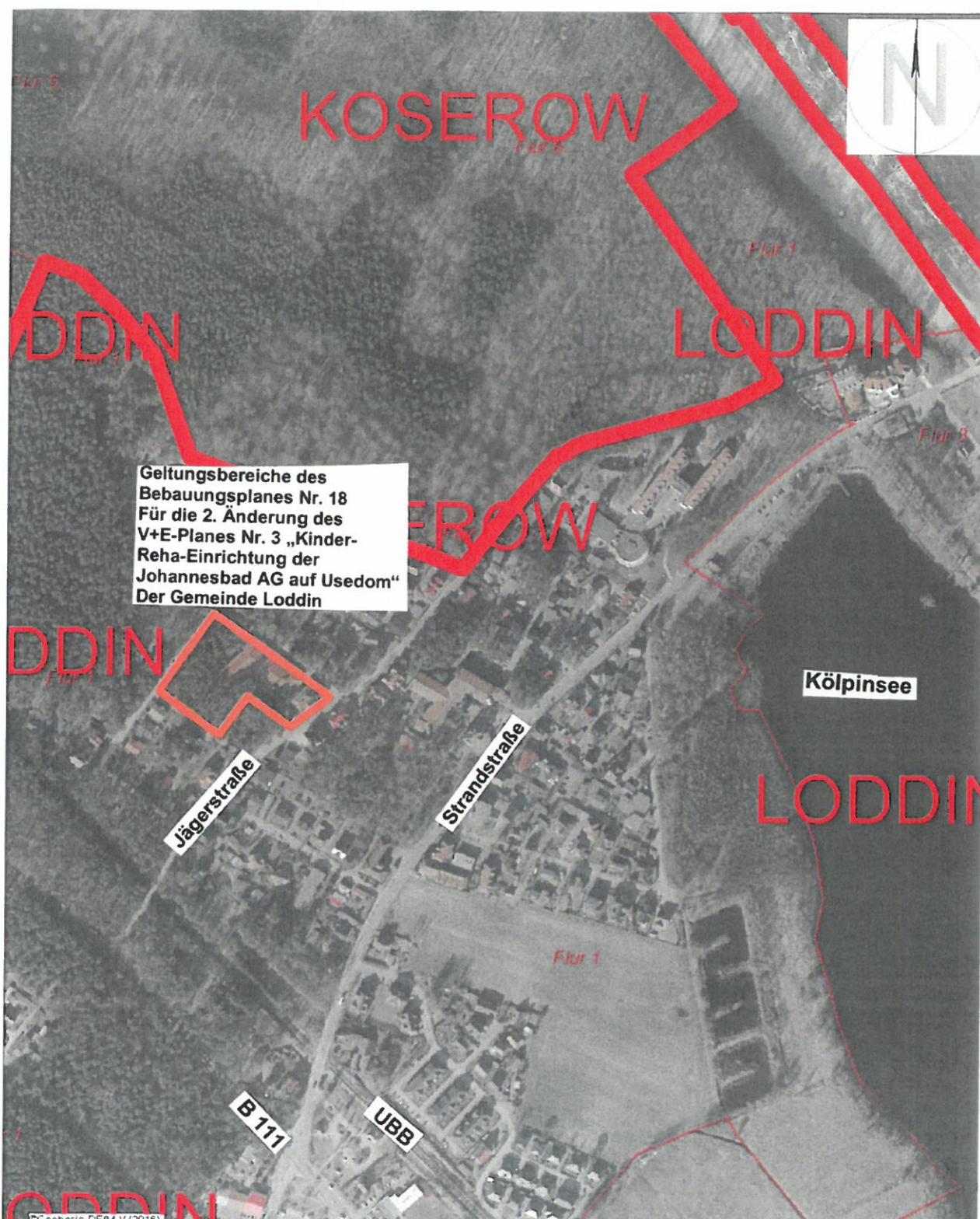
  
Petra Zeplin  
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 18.04.2017





Geltungsbereiche des  
 Bebauungsplanes Nr. 18  
 Für die 2. Änderung des  
 V+E-Planes Nr. 3 „Kinder-  
 Reha-Einrichtung der  
 Johannesbad AG auf Usedom“  
 Der Gemeinde Loddin

©Geobasis-DEM-V (2016)

Übersichtsplan B-Plan Nr. 8 für die 2. Änderung des V+E-Planes Nr. 3 der Gemeinde Loddin		Datum: 01.09.2016
		Maßstab: 1:5000
	Amt Usedom-Süd	
	Markt 7	
	17406 Usedom	
		Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
		Fax: 03 83 72 / 7 50-75
		Höhensystem: DHHN92 (NHN)