

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Beschluss Nr. GVLo-0208/18 vom 29.11.2018 über die Satzung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose“
der Gemeinde Loddin**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin umfasst das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

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

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

Der Geltungsbereich der 2. Planänderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, sondern lediglich die Flächen bzw. Teilflächen, auf denen sich die 4-geschossige Garage des Hotels Seerose befindet.

Aufgrund § 13 i.V.m § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), wird entsprechend der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom 29.11.2018 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin wird hiermit bekannt gemacht.

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin **tritt mit Ablauf des 23.01.2019** in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin mit Plan und Begründung ab diesem Tag im Bauamt des Amtes „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen:

Ergänzend sind die Bekanntmachung und die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin mit Plan und Begründung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom Süd www.amtusedom.de unter dem Link „Bekanntmachungen“ und dort bei der Gemeinde Loddin einzusehen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Loddin geltend gemacht worden sind.

Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Planung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 03.01.2019





Zeplin
Zeplin
Leiterin FB Bau

Gemeinde Loddin
Amt Usedom Süd
Landkreis Vorpommern-Greifswald

B E G R Ü N D U N G

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

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

über die

**2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12**

für das Gebiet
nordwestlich der Strandstraße zwischen Ostseestrand und Küstenradwanderweg

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.....	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
6.	Inhalt der 2. Änderungen des Bebauungsplanes	6
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
8.	Durchführung der Maßnahme.....	7
9.	Hinweise	7

Bearbeitet:



Waren (Müritz), den 15.10.2018

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 2. 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 Eigenheimsiedlung *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 im 09.05.2006 von der Gemeinde-

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

vertretung beschlossen. Sie beinhaltet die Änderung der Nutzung der Garage und die Veränderung der Pflanzfläche an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Mit der 1. Änderung wurde die Errichtung eines Veranstaltungsraumes innerhalb des Garagengebäudes ermöglicht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes zielt im Wesentlichen darauf ab, eine funktionsseitige Ertüchtigung des Betriebes vorzunehmen. Hierzu gehört die Aufstockung der existierenden Garage um ein Geschoss und die Installation eines außenliegenden Fahrstuhls am Hotelgebäude.

Die Änderungen resultieren vornehmlich aus den veränderten Nutzungsanforderungen des laufenden Hotelbetriebes und den Bedarf der sachgerechten Modernisierung. Die konfliktfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist besonders auch in Hinblick auf die Nutzung der Umgebung wichtig und muss bedarfsgerecht erfolgen. Hierzu besteht nur sehr eingeschränkt im öffentlichen Raum die Möglichkeit, weshalb die Ermöglichung einer Aufstockung der bestehenden Tiefgarage sowohl städtebaulich als auch organisatorisch am sinnvollsten erscheint.

Die Notwendigkeit einer Erweiterung der Zuwegung beziehungsweise der Modernisierung der Freitreppe hat sowohl sicherheitstechnische als auch organisatorische Gründe. Zu barrierefreier Erschließung ist ein Fahrstuhl unabdingbar sowie ein Fluchtweg gesichert sein muss.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Die 2. 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.

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. Änderung ist auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Verfahrensprüfung

Die Gemeindevertretung fasste am 19.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee*. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 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 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 Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung nicht berührt, da die Änderungen lediglich eine moderate Erweiterung der maximalen Gebäudehöhen in zwei Teilbereich des Planes zulassen.

Weiterhin wird festgestellt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* kein Vorhaben, das 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 2. Änderung des Bebauungsplanes im westlichen Abschnitt und umfasst die existierende Garage. Im Norden des Geltungsbereiches das Plangebiet an einen Wald. Im Osten grenzt der 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. Das Plangebiet ist vollständig durch das Hotel Seerose mit den zugehörigen Nebengebäuden bebaut.

6. Inhalt der 2. Änderungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. 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 der Garage im Bereich IV und die Baugrenze östlich der Garage für die Außentreppe des Hotelanbaus.

Die Änderungen sind somit auf die Planzeichnung (Teil A) beschränkt und haben keine Auswirkungen auf den Text (Teil B). Die Grundlage der 2. Änderung bildet der Ursprungsplan inklusive der 1. Änderung. Die Festsetzungen der 2. Änderung sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Markierung hervorgehoben.

Folgende Änderungen werden festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Höhenfestsetzungen geändert. Im Bereich IV GA wird die Höhenfestsetzung von 19 m auf 22 m erhöht, um ein weiteres Geschoss für die Garagennutzung zu ermöglichen.

Überbaubare Flächen

Die bereits vorhandene Rettungstreppe, die sich derzeit im Bereich IV befindet, wird durch die Anpassung der Baugrenzen zu dem Bereich V zugeordnet. Durch die neue Zuordnung wird eine maximale Bauhöhe von 31 m über HN ermöglicht. Damit ist die geplante Errichtung einer Fahrstuhlanlage 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.

Durch die Änderung der Baugrenzen wird die derzeitige Fluchttreppe in das Baufenster V integriert und befindet sich dadurch in einem engeren baulichen Zusammenhang mit dem Hotel. Die daraus resultierende Sicherung der Fluchttreppe und die Ermöglichung einer Fahrstuhlanlage tragen zu einer verbesserten Erschließung des Hotels bei. Weiterhin wird dadurch die Modernisierung der Fluchttreppe ermöglicht.

8 Durchführung der Maßnahme

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

9 Hinweise

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

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit

Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur Stellungnahme beim zuständigen Straßenverkehrsamt vorzulegen.

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

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Loddin,

Bürgermeister
Hahn