

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Loddin - Gemeindevertretung Loddin

Beschlussvorlage-Nr:
GVLo-0266/19

Beschlusstitel:

Satzungsbeschluss der Gemeinde Loddin über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee"

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
17.10.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	29.10.2019	Gemeindevertretung Loddin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Geltungsbereich:

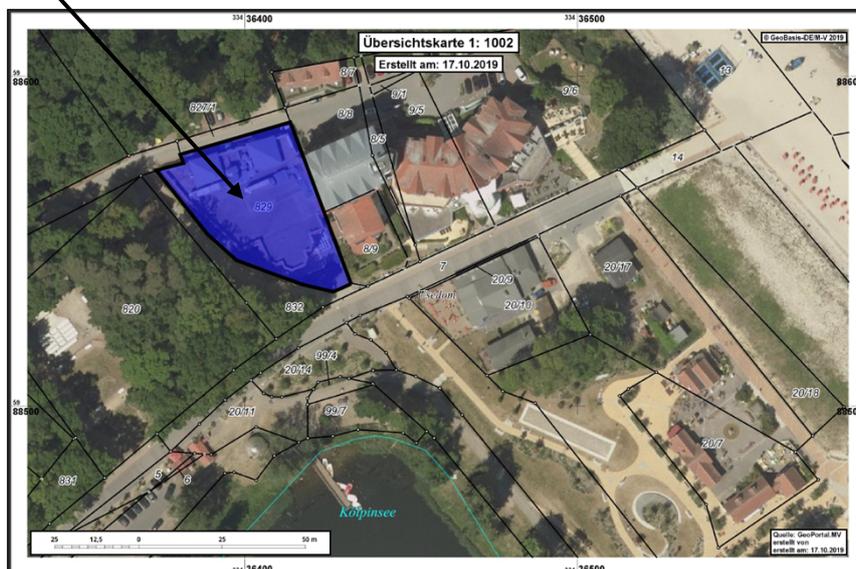
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin umfasst das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Loddin
Flur 1
Flurstück 829

Das Planänderungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Kölpinsee, unmittelbar angrenzend an den Dünenbereich vor der Ostsee. Es 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 der Kurplatz befindet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“, sondern lediglich die Fläche, auf denen sich die 4-geschossige Garage des Hotels Seerose befindet.

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“



1.

Die Stellungnahmen der Behörden, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung Loddin am 29.10.2019 geprüft.

2.

Aufgrund des § 13a 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) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), beschließt die Gemeindevertretung Loddin die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt.

4.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Loddin	9						

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 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221/228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom 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)



Verfahrensvermerke

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

Loddin, den
Der Bürgermeister

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

Loddin, den
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPVG MV am ... beteiligt worden.

Loddin, den
Der Bürgermeister

Die Katasterämter sind am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Anklam, den
Loddin, den
Der Bürgermeister

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

Loddin, den
Der Bürgermeister

Der Beschluss der 3. Änderung 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 im Usedomer Anbaltblatt vom und im Internet unter www.ansbaltblatt.de ersichtlich 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 Einspruchsgegenständen (§ 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 77) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Loddin, den
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

Loddin, den
Der Bürgermeister

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

Loddin, den
Der Bürgermeister

Der Beschluss der 3. Änderung 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 im Usedomer Anbaltblatt vom und im Internet unter www.ansbaltblatt.de ersichtlich 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 Einspruchsgegenständen (§ 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 77) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Loddin, den
Der Bürgermeister

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. III 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
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen; Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
ST Stellplätze	
CA Carports	
GA Garagen	
A Abstellraum	
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
— 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
g Bindung für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
g Erhaltungsgelb, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
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
— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
— — — Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

— — —	bestehende Flurstücksgränze
— — —	bestehende Flurgrenze
20/17	bestehende Flurstücksnr.
1	Hausnummer

Text (Teil B)

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

Im SO sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck „Beherbergung und Gastronomie“ dienen. Darunter sind insbesondere Gebäude zur Unterbringung der räumlichen Räume zu verstehen, die zum unterbreitenden Betrieb einer Beherbergungsstätte (Hotel, Pension und Ferienwohnungen) mit Service- und Speisewirtschaft notwendig sind. Weiterhin zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für Sport-, Freizeit- und Spielzwecke, wie Schwimmbad mit Sauna und Dampfbad, Beauty- und Wellnesscenter, Fitnessräume, Kegelbahnen, Foyer und Kneipen (Ausschlag nicht ausschließend),
- maximal zwei Wohnheiten für Betriebsleiter und Betriebsangehörige
- Veranmietungsstellen, insbesondere für Veranstaltungen erzieherischer, wirtschaftlicher, geistiger, kultureller, künstlerischer, politischer, sportlicher oder unterhaltender Art

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 2.1 Grundfläche § 16 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 Bestand 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 bauliche Anlagen unmittelbar der Gebäudedeckfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzurechnen.

2.2 Höhen der baulichen Anlagen § 16 Abs. 4 BauNVO und § 19 BauNVO
 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Aufzugschächte, Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

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 Gebäuderinge darf dabei 50 m überschreiten. Bei der offenen Bauweise richtet sich das konkrete Maß des Grenzabstandes nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO MV) in Abhängigkeit von der anrechenbaren Gebäudehöhe und dem Baugebietstyp. Wo auf Baufeldern gebaut werden muss, gelten gemäß § 6 Abs. 15 LbauO MV die sich aus der zwingenden Festsetzung der Bauflächen ergebenden Tiefen der Abstandflächen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 Die Überschreitung der Baugrenzen wird für folgende Gebäudeteile zugelassen (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO):

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

Ebenere Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB
 Es ist nur eine Erdgeschossbodenhöhe über +3,00m HN zulässig. Dies gilt nicht für betriebsbedingte Verletungen, wie z.B. Aufzugschächte.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Vom Bebauungsverbot ausgeschlossen sind in der Freihalbtiefe 1:

- Gehwege
- Nebenwegen in Form von Terrassen

Die Freifläche 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 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 § 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO MV

9.1 Außenwände
 Sollen sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Altlast- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung MV), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

9.2 Dächer
 9.2.1 Die Hauptdächer sind als Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 75° zulässig.
 9.2.2 Dachneigungen sind nur in roter bis rotnarbruner Ausführung zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer.

9.3 Niederschlagsleitungen
 Niederschlagsleitungen als Freileitungen sind unzulässig.

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

9.5 Ordnungsgemäßigkeit (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO MV)
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO MV erlassene Satzung zwecklos.

Hinweise

Allgemeine Hinweise
 Durch die Herstellung - Bauplanung- und Designbüro GmbH & Co. KG aus Großwilde wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erarbeitet. Eine Vorfassung (Skizze) zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 10 LPVG MV zum Ergebnis, dass es keine Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde in einer Landschaftsbildanalyse untersucht. Die Bildanalysen vom 14.06.2005, die Vorfassung vom 31.08.2004 sowie die Landschaftsbildanalyse vom 14.06.2005 sind als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Hinweise zu sonstigen 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 Ostseestrandes und zum überwiegenden Teil im Bereich des Ostsee-Waldstrandes. Zur Milderung der Gefahren aus Windwurf und Waldbrand wird von Seiten der Unteren Forstbehörde (Neu Putzig) und dem Landesamt für Forsten und Grünlandgebiete (Mach) eine Bebauung nur unter folgenden Bedingungen zugelassen:

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

Landschaftsbildliche und Grünordnerische Hinweise
 • Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist einer Kompensationsbedarf von 0,683 Erhalten ergeben, der innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden kann. Für das Vorhaben ist eine Landschaftsbildanalyse vom 19.11.2017 erarbeitet worden, die zu einem Kompensationsumfang von 2,1917 ha durchzuführen ist. In der Kompensationsanalyse ist die Landschaftsbildbeeinträchtigung ist der Bestand an Flächenausweisungen als auch der einer separat ermittelten Waldumschneidung und Berücksichtigung einer möglichen Kompensation bereits integriert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf folgenden Grundstücken durchgeführt: Gemeinde Stabe, Gemarkung Stabe, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 1022 und Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 14 und 15. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung Teil A (Parallele A), die Anpflanzung einer Baumhecke (Parallele B), die Pflanzung eines Waldkops (Parallele C) sowie die Ersatzpflanzung mit standorttreuen Baum- und Straucharten (Parallele D) auf einer Fläche von insgesamt 20.031 m². Alle Pflanzungen sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Die Sicherung dieser Flächen erfolgt durch Ertragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzung nur zu Naturschutzzwecken) in das Grundbuch zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern. Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabensträger als Grundstückseigentümer, der Gemeinde Loddin und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern abgeschlossen.

• Die Anpflanzungen sind entsprechend der DIN 18916 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Rasensaatens sind nach der DIN 18917 auszuführen.

• Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festzusetzen.

• Sämtliche in der nach Abschluss der Bebauung folgenden Vegetationsphase sind sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig auszuführen, bis als Ersatzmaßnahmen zugelassenen Pflanzungen im Außenbereich sind durch einen temporären, 1,80 m hohen Windschutzzaun einzufrieden. Der aus verbleibendem Bestand bestehende Schutzzaun aus ca. 15 cm im Boden einzulassen. Die Pflanze bestehen aus burgenhaltigen Nadelholz.

• Die Pflanzliste und Artenzusammensetzung einschließlich der Baumartauswahl gem. BOB sind im Landschaftsplan der Ausführung zu berücksichtigen.

• Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Prüfung vorzulegen.

• Die Abnahme der Maßnahmen hat unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

• Entsprechend den Qualitätsanforderungen sind ausgeführte Gehölze zu ersetzen.

• Während der Bauphase und den landschaftsplanerischen 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.

• Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920, die RAS-LG 4 sowie die Baumartauswahl des Landkreises anzuhalten.

• Generell ist beim Fangen der Baumaßnahmen in den Wurzelbereichen der Bestandsbäume ein Baum- sowie Wurzelschutz gem. DIN während der Bauphase zu gewährleisten.

• Der Oberboden ist zu Baubeginn innerhalb der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, gem. DIN (Oberbodenreste 18915) zu lagern und innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes
 Verordnungsänderung gemäß § 201 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG:
 • Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nest-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten.
 • Verbot u. a. des Ausgraben, Beschädigen oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Hinweise zu Belangen der Bodenkundliche
 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenkunde (Umschichten, Schichtungen, Mauer, Mauermaße, Höhle, Höhlenstrukturen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. s.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandflecken, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV, v. 1.1996, GVBl. MV Nr. 1 1996, S. 129) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG MV für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstätte sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG MV in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Hinweise zu Belangen der Altlast- und Kreislaufwirtschaft
 Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amt. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Fern-Eden Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist anzuschauen. Für bei den Abfällen gegenwärtig bestehende Abfälle sind § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1-4 KWK-Abf in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnungsverordnung (AVV), verändert als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnis vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3371), sind die wesentlichen Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermünde, Abteilung Inmmission- und Abwasser, Altlast- und Kreislaufwirtschaft anzuschauen. Nur bei nachweislicher Nährwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transportwege genehmigten Abfallverwertungsanlagen anzuhalten.

Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutzes
 Nach jüngsten Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für die Mitteloberungsperiode als nicht kanarisibel belastet bekannten Bereichen Einzelaufbau auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teilbauarbeiten 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 der Kunstabteilung gemeldet zu besichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs
 Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Befahrung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. Die privaten Anlegewege sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versammlungsfahrzeuge befahrbar sind sowie die angeordnete Vorfahrtregelung eindeutig erkennbar ist.

Hinweise

Allgemeine Hinweise
 Durch die Herstellung - Bauplanung- und Designbüro GmbH & Co. KG aus Großwilde wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erarbeitet. Eine Vorfassung (Skizze) zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 10 LPVG MV zum Ergebnis, dass es keine Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde in einer Landschaftsbildanalyse untersucht. Die Bildanalysen vom 14.06.2005, die Vorfassung vom 31.08.2004 sowie die Landschaftsbildanalyse vom 14.06.2005 sind als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Hinweise zu sonstigen 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 Ostseestrandes und zum überwiegenden Teil im Bereich des Ostsee-Waldstrandes. Zur Milderung der Gefahren aus Windwurf und Waldbrand wird von Seiten der Unteren Forstbehörde (Neu Putzig) und dem Landesamt für Forsten und Grünlandgebiete (Mach) eine Bebauung nur unter folgenden Bedingungen zugelassen:

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

Landschaftsbildliche und Grünordnerische Hinweise
 • Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist einer Kompensationsbedarf von 0,683 Erhalten ergeben, der innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden kann. Für das Vorhaben ist eine Landschaftsbildanalyse vom 19.11.2017 erarbeitet worden, die zu einem Kompensationsumfang von 2,1917 ha durchzuführen ist. In der Kompensationsanalyse ist die Landschaftsbildbeeinträchtigung ist der Bestand an Flächenausweisungen als auch der einer separat ermittelten Waldumschneidung und Berücksichtigung einer möglichen Kompensation bereits integriert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf folgenden Grundstücken durchgeführt: Gemeinde Stabe, Gemarkung Stabe, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 1022 und Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 14 und 15. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung Teil A (Parallele A), die Anpflanzung einer Baumhecke (Parallele B), die Pflanzung eines Waldkops (Parallele C) sowie die Ersatzpflanzung mit standorttreuen Baum- und Straucharten (Parallele D) auf einer Fläche von insgesamt 20.031 m². Alle Pflanzungen sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Die Sicherung dieser Flächen erfolgt durch Ertragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzung nur zu Naturschutzzwecken) in das Grundbuch zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern. Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wurde eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabensträger als Grundstückseigentümer, der Gemeinde Loddin und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern abgeschlossen.

• Die Anpflanzungen sind entsprechend der DIN 18916 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Rasensaatens sind nach der DIN 18917 auszuführen.

• Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festzusetzen.

• Sämtliche in der nach Abschluss der Bebauung folgenden Vegetationsphase sind sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig auszuführen, bis als Ersatzmaßnahmen zugelassenen Pflanzungen im Außenbereich sind durch einen temporären, 1,80 m hohen Windschutzzaun einzufrieden. Der aus verbleibendem Bestand bestehende Schutzzaun aus ca. 15 cm im Boden einzulassen. Die Pflanze bestehen aus burgenhaltigen Nadelholz.

• Die Pflanzliste und Artenzusammensetzung einschließlich der Baumartauswahl gem. BOB sind im Landschaftsplan der Ausführung zu berücksichtigen.

• Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Prüfung vorzulegen.

• Die Abnahme der Maßnahmen hat unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

• Entsprechend den Qualitätsanforderungen sind ausgeführte Gehölze zu ersetzen.

• Während der Bauphase und den landschaftsplanerischen 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.

• Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920, die RAS-LG 4 sowie die Baumartauswahl des Landkreises anzuhalten.

• Generell ist beim Fangen der Baumaßnahmen in den Wurzelbereichen der Bestandsbäume ein Baum- sowie Wurzelschutz gem. DIN während der Bauphase zu gewährleisten.

• Der Oberboden ist zu Baubeginn innerhalb der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, gem. DIN (Oberbodenreste 18915) zu lagern und innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes
 Verordnungsänderung gemäß § 201 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG:
 • Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nest-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten.
 • Verbot u. a. des Ausgraben, Beschädigen oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Hinweise zu Belangen der Bodenkundliche
 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenkunde (Umschichten, Schichtungen, Mauer, Mauermaße, Höhle, Höhlenstrukturen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. s.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandflecken, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV, v. 1.1996, GVBl. MV Nr. 1 1996, S. 129) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG MV für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstätte sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG MV in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Hinweise zu Belangen der Altlast- und Kreislaufwirtschaft
 Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amt. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Fern-Eden Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist anzuschauen. Für bei den Abfällen gegenwärtig bestehende Abfälle sind § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1-4 KWK-Abf in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnungsverordnung (AVV), verändert als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnis vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3371), sind die wesentlichen Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermünde, Abteilung Inmmission- und Abwasser, Altlast- und Kreislaufwirtschaft anzuschauen. Nur bei nachweislicher Nährwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transportwege genehmigten Abfallverwertungsanlagen anzuhalten.

Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutzes
 Nach jüngsten Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für die Mitteloberungsperiode als nicht kanarisibel belastet bekannten Bereichen Einzelaufbau auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teilbauarbeiten 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 der Kunstabteilung gemeldet zu besichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs
 Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Befahrung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. Die privaten Anlegewege sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versammlungsfahrzeuge befahrbar sind sowie die angeordnete Vorfahrtregelung eindeutig erkennbar ist.



Waren (Möritz), den 19.09.2019

Satzung der Gemeinde Loddin über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* (Landkreis Vorpommern-Greifswald)

ign+architekten ingenieure
 Ign waren GbR
 Loddiner Str. 1112 Waren (Müritz)
 Tel: +49 3991 6020-0 Fax: +49 3991 6020-10

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
Seefried-Marcus-Str. 45 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 Fax +49 3991 6408-10

 **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 Geschoszahl 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 _____ gebilligt.

Loddin,

Bürgermeister
Hahn