

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Loddin

Beschlussvorlage

GVLo-0054/25-1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die Auslegung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee" der Gemeinde Loddin in der Fassung 06-2025

Organisationseinheit: FD Bau Bearbeitung: Pina Thore	Datum 09.12.2025
Beratungsfolge Gemeindevorvertretung Loddin (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine Ö / N 16.12.2025 Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Loddin beschließt den anliegenden Entwurf (Planzeichnung) 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee in der vorliegenden Form. Die Begründung wird gebilligt.
2. Die Gemeindevorvertretung beschließt den Entwurf der Satzung einschließlich der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen, im Amt auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen.
3. Die Gemeindevorvertretung beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst lediglich die Flurstücke 9/5 und 9/6 der Flur 1 Gemarkung Loddin.

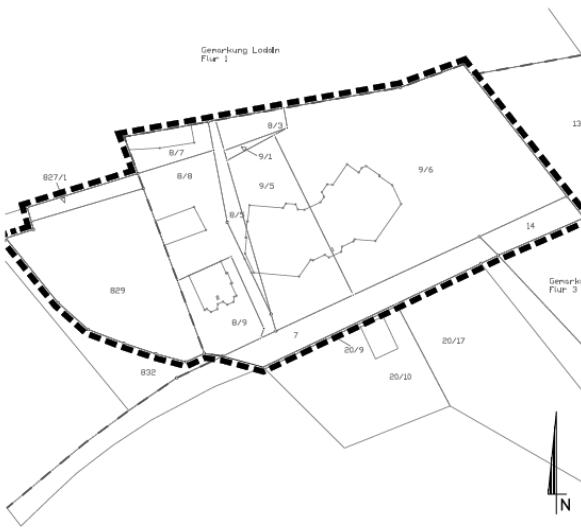
Die 4. Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Hotelbetriebes durch die wirtschaftlich notwendige Vergrößerung der Restauranträume und die Errichtung weiterer Hotelzimmer ermöglichen. Hierfür sollen weitere Geschosse im Bereich des Haupteinganges errichtet werden. Im Bebauungsplan werden daher Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Baugrenzen festgesetzt. Die 4. Änderung bezieht sich nur auf den Gastronomiebereich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevorvertretung am 10.06.2025 gefasst.
Das Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

durchgeführt. Es wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 bebauten Bereich im Innenbereich handelt und keine weitere überbaubare Fläche festgesetzt wird, sind die wesentlichen Kriterien des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Weiterhin ermöglicht die Änderung des Bebauungsplanes kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind erfüllt.

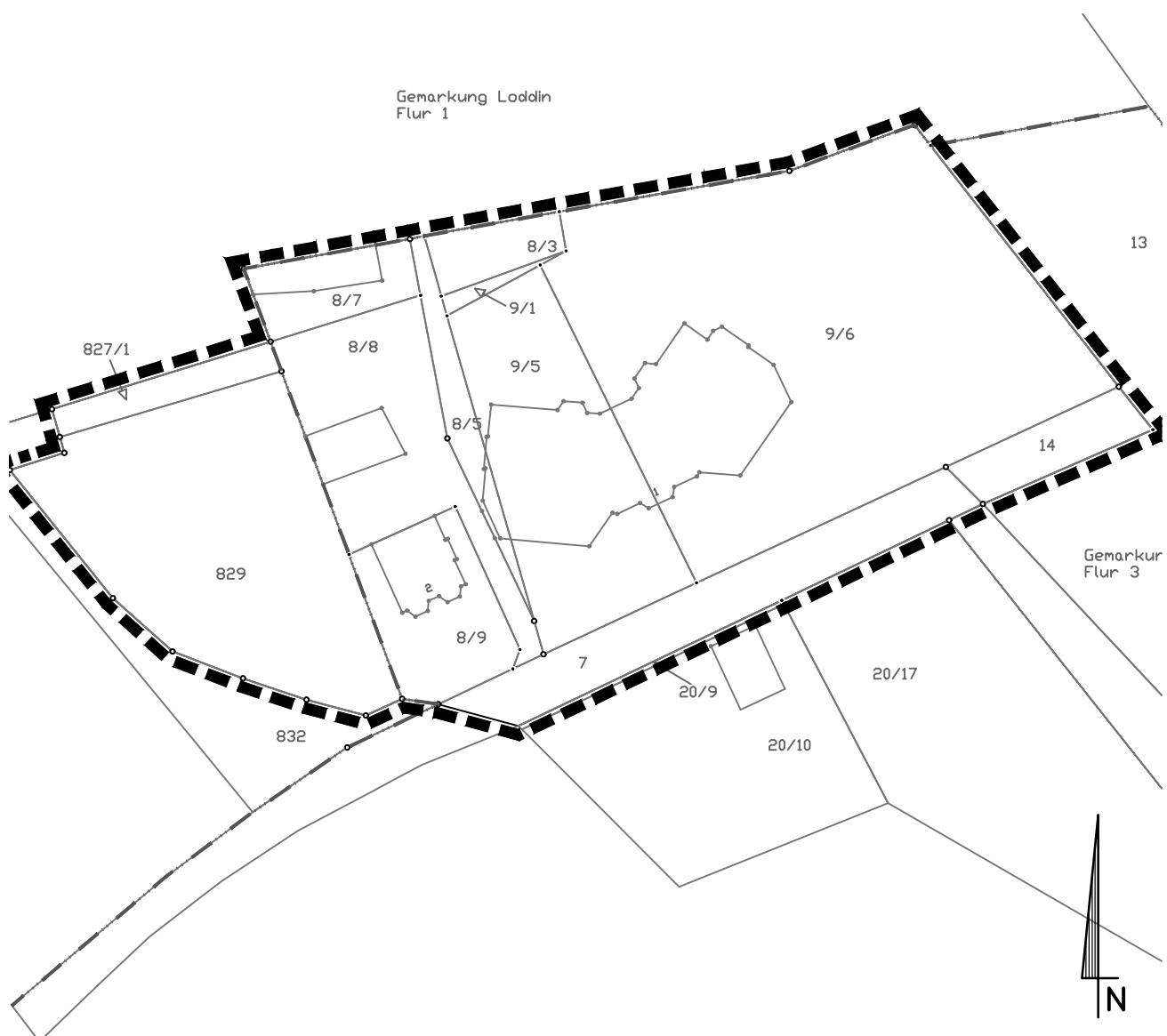


4. Änd. B12
*Erweiterung des Strandhotels Seerose
im Ortsteil Kölpinsee*

Anlage/n

1	Übersichtskarte 4.Änderung B12 (öffentlich)
2	25-06-30 4.Änderung B12 Loddin Planzeichnung (öffentlich)
3	25-06-30 _4.Änd.B12 Begründung (öffentlich)

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



M: 1:1000

4. Änd. B12

***Erweiterung des Strandhotels Seerose
im Ortsteil Kölpinsee***

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023
(BGBl. 2023 I Nr. 176) zur Satzung der

Gemeinde Loddin
Amt Usedom Süd
Landkreis Vorpommern-Greifswald



über die

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
*Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee***

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	4
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
6.	Inhalt der 3. Änderungen des Bebauungsplanes	6
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
8	Durchführung der Maßnahme.....	6

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte, (Quelle: gaia.mv, 23.01.2025, 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst lediglich die Flurstücke 9/5 und 9/6 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 Gemeindevorvertretung beschlossen und ist seit dem 28.09.2005 rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde am 09.05.2006 von der Gemeindevorvertretung beschlossen. Sie beinhaltete die Änderung der Nutzung der Garage und die Veränderung der Pflanzfläche an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Mit der 1. Änderung wurde die Errichtung eines Veranstaltungsräumes innerhalb des Garagengebäudes ermöglicht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestand aus der Änderung der Baugrenzen im jetzigen Bereich mit VI Vollgeschossen (ehemals V Vollgeschossen), zur Errichtung einer benötigten Fluchttreppe. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete die Änderung der Höhe auf 31,0 m. im Bereich mit VI Vollgeschossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des Hotelbe-

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

triebes, durch die wirtschaftlich notwendige Vergrößerung der Restauranträume, ermöglichen. Hierfür sollen weitere Geschosse im Bereich des Haupteinganges errichtet werden.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Die 4. 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., 2. und 3. Änderung ist auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Verfahrensprüfung

Die Gemeindevorvertretung fasste am 10.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee*. Die 4. 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

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

keine weitere überbaubare Fläche festgesetzt wird, sind die wesentlichen Kriterien des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Weiterhin wird festgestellt, dass die 4. 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, 23.01.2025, bearbeitet ign)

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Südosten und umfasst die Flurstücke 9/5 und 9/6. Sie liegen im Eingangsbereich des bestehenden Gebäudes und grenzen an die Straße auf dem Flurstück 7. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Gelungsbereich ein sonstiges Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie fest. Das Plangebiet ist vollständig durch das Hotel Seerose mit den zugehörigen Nebengebäuden bebaut.

6. Inhalt der 4. Änderungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 *Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee* umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Verschiebung des zulässigen Höhenbereichs für die Zone II. Nun gilt die maximal zulässige Höhe von 12 m auch für den Eingangsbereich.

Die Grundlage der 4. Änderung bildet der Ursprungsplan inklusive der 1., 2. und 3. 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

Der Bereich II mit einer zulässigen Höhe von 12 m wurde erweitert. Er erstreckt sich nun auch auf den Eingangsbereich des bestehenden Gebäudes.

Baugrenze

Die Baugrenze wurde geändert. Sie verläuft nun entlang der Grenzen von Zone I und Zone II und grenzt an die bestehende Straße. Die überbaubare Fläche wurde damit erweitert.

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 des Haupteinganges entstehen keine negativen Auswirkungen, so lange die Festsetzungen zur Bauweise berücksichtigt werden.

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.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Loddin,

Bürgermeister
Werner