

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Loddin - Gemeindevertretung Loddin

Beschlussvorlage-Nr:
GVLo-0299/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom" im Ortsteil Kölpinsee, der Gemeinde Loddin

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
10.02.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.06.2020	Bauausschuss Loddin	Vorberatung
Öffentlich	16.06.2020	Gemeindevertretung Loddin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1.

Für das im beiliegenden Planauszug und im Luftbild gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Loddin
Flur 1
Flurstücke 94/4, 95/2 teilw., 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 und 111
Fläche ca. 2,2 ha

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ der Gemeinde Loddin.

Das Planänderungsgebiet grenzt im Südosten an die Strandstraße, im Nordosten an die Kurze Straße und im Nordwesten an die Jägerstraße.

2.

Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ verfolgt:

- Erweiterung Speiseraum ca. 400 m² mit Terrasse,
- Anbau einer Physiotherapie ca. 400 m²,
- Anbau Appartementgebäude für Kinder- und Jugend-Reha und Tagesbereich (ca. 900 m²),
- Umgestaltung der Außenanlagen für Sport-, Spiel- und Therapieeinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen,
- Neue Anordnung der Stellplatzkapazitäten auf dem Grundstück und Änderung der Zugangs- und Zufahrtssituation.

Für die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen muss in Teilbereichen die Baugrenze geändert werden. Die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 wird durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf 0,5 erhöht.

Die private Grünfläche/Spielplatz (FSt. 94/4 ca. 9.000 m²) soll erhalten bleiben. Auf dieser Fläche sollen Sportanlagen errichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als Sondergebiet Kinder-Reha-Klinik festgesetzt. Zusätzlich soll auch hier die befristete Nutzung als Hotel (1.November bis 1.April des jeweiligen Jahrs) möglich sein.

Die im derzeitig rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 getroffenen Festsetzungen von vier Vollgeschossen wird beibehalten.

3.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet als Sondergebiet Kinder Reha gemäß § 11BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4.

Das Plangebiet stellt eine Fläche zur Nachverdichtung der Innenentwicklung dar und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie).

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz und die medienseitige Erschließung sind über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Jägerstraße, Kurze Straße und Strandstraße) gesichert.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer und Vorhabensträger, die Johannesbad Usedom AG & Co.KG, Strandstraße 13, 17459 Kölpinsee zu tragen. Für die Planung hat der Grundstückseigentümer bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen.

Die Übernahme der Erschließungskosten wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Loddin und dem Grundstückseigentümer geregelt.

6.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchgeführt

7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Loddin	9	6	X	6			

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVLo-0299/20)

Beschluss:

23.06.2020
SI/2020/493/066

Gemeindevertretung Loddin

1.

Für das im beiliegenden Planauszug und im Luftbild gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Loddin
Flur	1
Flurstücke	94/4, 95/2 teilw., 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 und 111
Fläche	ca. 2,2 ha

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ der Gemeinde Loddin.

Das Planänderungsgebiet grenzt im Südosten an die Strandstraße, im Nordosten an die Kurze Straße und im Nordwesten an die Jägerstraße.

2.

Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom“ verfolgt:

- Erweiterung Speiseraum ca. 400 m² mit Terrasse,
- Anbau einer Physiotherapie ca. 400 m²,
- Anbau Appartementgebäude für Kinder- und Jugend-Reha und Tagesbereich (ca. 900 m²),
- Umgestaltung der Außenanlagen für Sport-, Spiel- und Therapieeinrichtungen für unterschiedliche Altersgruppen,
- Neue Anordnung der Stellplatzkapazitäten auf dem Grundstück und Änderung der Zugangs- und Zufahrtssituation.

Für die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen muss in Teilbereichen die Baugrenze geändert werden. Die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 wird durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf 0,5 erhöht.

Die private Grünfläche/Spielplatz (FSt. 94/4 ca. 9.000 m²) soll erhalten bleiben. Auf dieser Fläche sollen Sportanlagen errichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als Sondergebiet Kinder-Reha-Klinik festgesetzt. Zusätzlich soll auch hier die befristete Nutzung als Hotel (1.November bis 1.April des jeweiligen Jahrs) möglich sein.

Die im derzeit rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 getroffenen Festsetzungen von vier Vollgeschossen wird beibehalten.

3.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin ist das Plangebiet als

Sondergebiet Kinder Reha gemäß § 11BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4.

Das Plangebiet stellt eine Fläche zur Nachverdichtung der Innenentwicklung dar und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie).

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz und die medienseitige Erschließung sind über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Jägerstraße, Kurze Straße und Strandstraße) gesichert.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer und Vorhabensträger, die Johannesbad Usedom AG & Co.KG, Strandstraße 13, 17459 Kölpinsee zu tragen. Für die Planung hat der Grundstückseigentümer bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen. Die Übernahme der Erschließungskosten wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Loddin und dem Grundstückseigentümer geregelt.

6.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchgeführt

7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss-Nr.: GVLo-0299/20

Ja-Stimmen: 6

GVLo-0299/20

ungeändert beschlossen

Hahn
Bürgermeister

Siegel