

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVLo-0196/18 vom 07.08.2018
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil
Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin in der Fassung von 06-2018**

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 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.

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat in der öffentlichen Sitzung am 07.08.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 06-2018 gebilligt.

Der Eigentümer und Betreiber der Hotelanlage „Seerose“ in Kölpinsee nutzt ganzjährig die unterste Etage der Garage für Veranstaltungen, die sowohl von Hotelgästen, als auch von Einwohnern der Insel Usedom besucht werden. Damit steht dem Hotel diese Fläche für dringend benötigte Stellplätze nicht zur Verfügung. Mehrjährige Bemühungen, weitere PkW-Stellplätze auf einer angrenzenden Forstfläche zu schaffen, sind gescheitert.

Nunmehr ist beabsichtigt, auf dem Dach der 4-geschossigen Garage 20 PkW-Stellplätze zu schaffen, die dann über den vorhandenen, um eine Etage zu erweiternden Autoaufzug erreichbar sein werden.

Weiterhin ist beabsichtigt, im Interesse der Sicherheit der Hotelgäste und einer stabilen Erreichbarkeit der vorhandenen Zimmer (z.B. bei Ausfall des bisher einzigen Personenaufzugs) die bisherige Fluchttreppe am Westgiebel des Hotelgebäudes durch ein Treppenhaus mit Personenaufzug zu ersetzen.

2.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 06-2018 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 03.09.2018 bis Freitag, den 05.10.2018
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, 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.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> unter dem Link Bekanntmachungen bei der Gemeinde Loddin eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von Jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Loddin unberücksichtigt bleiben.

3.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Erweiterung des Strandhotels Seerose im Ortsteil Kölpinsee“ der Gemeinde Loddin wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht berühren.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Zepin
 Zepin
 Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 13.08.2018



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

Auslegungsexemplar
Auslage vom: 03.09.2018 - 05.10.2018

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	5
6.	Inhalt der 2. Änderungen des Bebauungsplanes	6
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
8.	Durchführung der Maßnahme.....	7

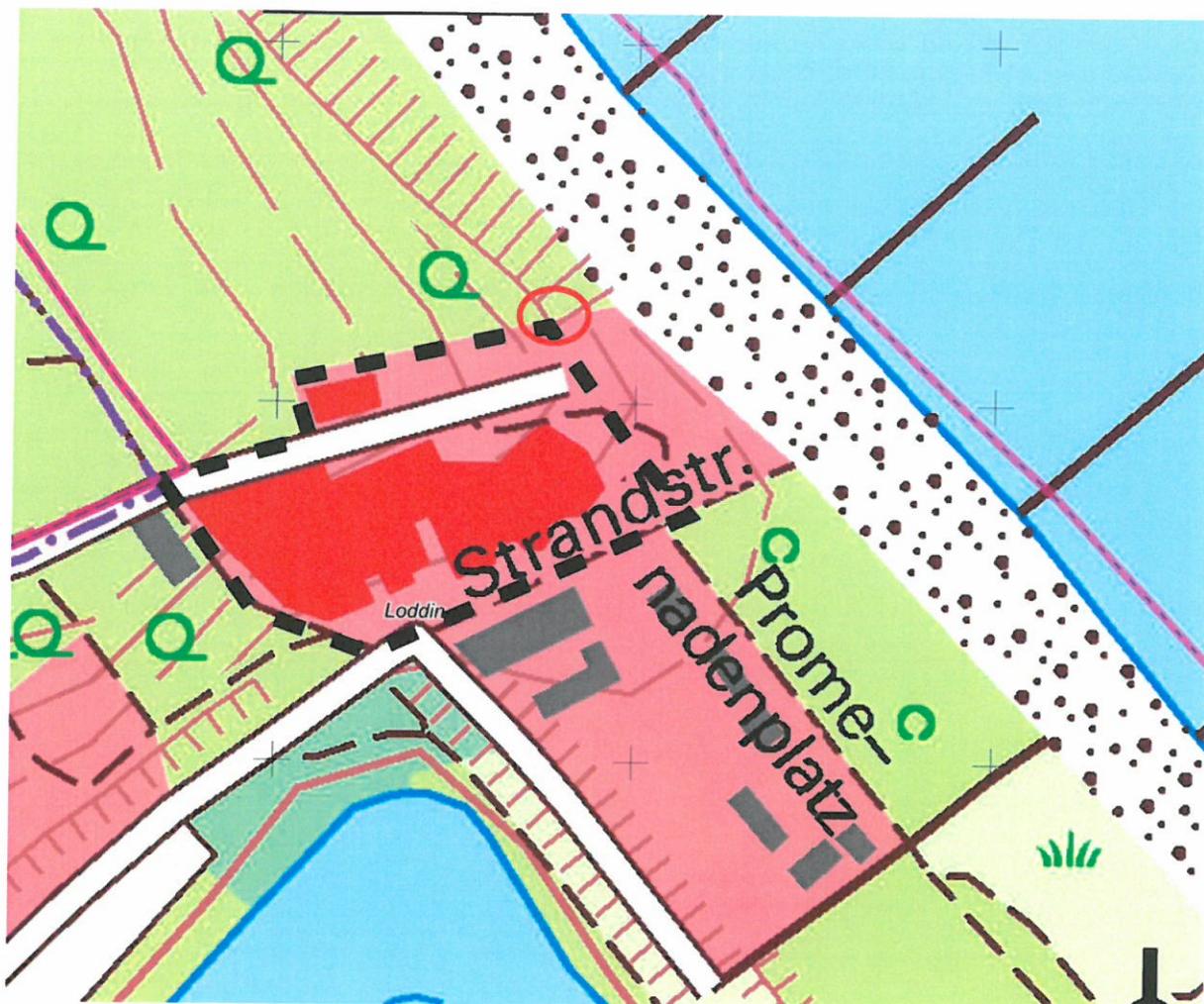
Bearbeitet:

ign waren GbR
Seefracht-Museum Str. 45 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3911 6429-0 Fax +49 3911 6429-10



Waren (Müritz), den 12.06.2018

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-

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 barrierefreien 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, 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 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 *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 mit der 1. Änderung und ist in schwacher Strichstärke hinterlegt.

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.

