

Satzung über den B-Plan Nr. 19 für die 2. Änderung des VE-Planes Nr. 3 - "Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom" der Gemeinde Seebad Loddin



Gesamtplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 - M1:1000 (nachrichtliche Darstellung)

Planzeichnung (Teil A) M 1:500



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Firsthöhe/Traufhöhe als Höchstmaß in m über HN
Bauweise	DN zulässige Dachneigung

SO RH	III
GRZ 0,50	FH 24,00 TH 21,00
α	DN max. 16°

SO RH	II
GRZ 0,50	FH 21,50 TH 20,50
α	DN max. 16°

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
 - SO RH Sondergebiet Kinder Reha-Einrichtung (sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,5 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - FH 24,00 Firsthöhe als Höchstmaß in m über HN
 - TH 22,00 Traufhöhe als Höchstmaß in m über HN
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4)**
 - Einfahrt
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Spiel und Sport
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)**
 - Anpflanzen von Bäume und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Erhalten von Bäume und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19
 - Flächen für Stellplätze
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, hier: Gebäudehöhen und Dachneigung
 - Gebäudebestand
 - bestehende Flurstücksgrenzen und Nummern
 - Höhen über HN
 - zulässige Dachneigung
 - Grenze Waldabstand

Text (Teil B)

Textliche Festsetzung

- Nr. 1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 11 BauNVO)**
- Das Plangebiet ist festgesetzt als sonstiges Sondergebiet Kinder-Reha-Einrichtung. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die Rehabilitation von Kindern und Jugendlichen sowie für Mutter/Vater-Kind-Kuren.
- Befristet auf die Zeit vom 01. November des Kalenderjahres bis zum 30. April des Folgejahres kann das Baugebiet als sonstiges Sondergebiet Hotel genutzt werden.
- In diesem als sonstigem Sondergebiet Hotel festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen.
- In diesem Sondergebiet Hotel sind außerdem zulässig:
- Einrichtungen für externe hotellspezifische Dienstleister wie z.B. Physiotherapie und Gesundheitsberater
 - Sauna und Wellnessanlagen,
 - Fitnessanlagen,
 - Seminarräume.
- Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)**
- Die Außenkante des dritten Vollgeschosses muss auf mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2,00 m vom aufsteigenden Außenmauerwerk zurückgesetzt werden.
- Nr. 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)**
- Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.
- Die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V sind einzuhalten.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dazu zählen z.B. auch:
- überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15m²,
 - überdachte Fahrradunterstellplätze, die bis zu einer maximalen Grundfläche von 40m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
- Nr. 4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 4.1. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- Im Bereich der festgesetzten PKW-Stellflächen sind mindestens 16 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, STU 16/18 cm, 3xv, DB, regionale Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei abgang wertgleich zu ersetzen.
- 4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind am verbleibenden Altbaumbestand zehn Fledermauskästen zu montieren und dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlagigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

- Die Durchführung der Baufeldfreimachung und der Baumfällungen hat außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum zwischen 1. November und 28. Februar, zu erfolgen. Sollten die Baufeldfreimachung und die Fällungen im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober erfolgen, ist die Betroffenheit des Artenschutzes durch vorherige Kontrollen auszuschließen und bei der unteren Naturschutzbehörde.
- Die Festlegung erforderlicher Ersatzquartiere erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der Arten und der Anzahl der angebotenen Individuen und Quartiere/Neststandorte.

Vor Umbau bzw. Erweiterung von Gebäuden und vor einer Veränderung von Außenfassaden ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme von Fledermäusen und Neststandorten gebäudebrütender Vogelarten vorzunehmen. Das Kartierungsprotokoll ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Sofern Fledermausquartiere oder Neststandorte gebäudebrütender Vogelarten festgestellt wurden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahme vom Artenschutz zu beantragen.

Die Festlegung erforderlicher Ersatzquartiere erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der Arten und der Anzahl der angebotenen Individuen und Quartiere/Neststandorte.

Hinweise Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion sowie zur Kompensation der zusätzlich zulässigen Neuversiegelung erfolgt die Inanspruchnahme eines Okokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (z.B. Oko-Konto VG 015 „insel Gormitz“ oder ein anderes Oko-Konto in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“).

Als Kompensation für die Baumfällungen erfolgen im Geltungsbereich des B-Plangebietes 16 Laubbaumpflanzungen sowie eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Baumfällungen und Gehölzrodungen (§ 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG)

Nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Pflanzenlisten

Für die Laubbaumpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Baumarten empfohlen: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelletreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731), und in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung der Gemeinde Loddin über den Bebauungsplan Nr. 19 für die 2. Änderung des VE-Planes Nr. 3 "Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
- Weiterführungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 19**
- Planungsanzeige**
- Billigung des Entwurfes**
- Öffentliche Auslegung**
- Erneute, eingeschränkte Trägerbeteiligung**
- Abwägungsergebnisse**
- Übereinstimmungsvermerk**
- Satzungsbeschluss**
- Ausfertigung**
- Bekanntmachung**

Entwurf für die Auslegung	24.02.2017
Genehmigungsfassung	08.11.2017

**Gemeinde Seebad Loddin
Amt Usedom Süd**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für die 2. Änderung des VE-Planes Nr. 3 "Kinder-Reha-Einrichtung der Johannesbad AG auf Usedom" der Gemeinde Seebad Loddin

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375 / 20805
Email: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
	1:500	97 / 72.4	1711108 K03/meev BP19 Planz.dwg
Planstand:	02-2017	09-2017	11-2017