

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Ückeritz

### Beschlussvorlage

GVUe-1192/23

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde zum Entwurf der 3.Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im OT Stubbenfelde der Gemeinde Loddin in der Fassung 02-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 26.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Ückeritz (Entscheidung)	25.05.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 3.Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im OT Stubbenfelde der Gemeinde Loddin in der Fassung 02-2023 zu erteilen.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin hat am 04.04.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Verantwortung für die Aufstellung der 3.Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im OT Stubbenfelde“ hat die Gemeinde Loddin gemäß § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, entsprechend zu unterrichten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten

- Vorentwurf der Planzeichnung
- Vorentwurf der Begründung

zu entnehmen.

Die Gemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

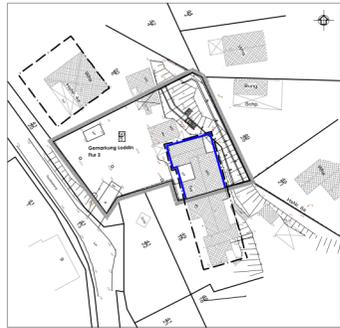
### Anlage/n

1	Plan 3 Änder ABS Loddin Entwurf 02_2023 (öffentlich)
2	Begr. 3. Änd. ABS Loddin Entwurf 02-2023 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Bauausschuss Ückeritz							

# Satzung der Gemeinde Loddin über die 3. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Flurstück 50/5, Flur 3, Gemarkung Loddin

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftsgrenzen M 1 : 500



### ZEICHENERKLÄRUNG

für die Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. und 2. Änderung  
Zusätze und eine Aktualisierung gemäß der 3. Änderung der Außenbereichssatzung sind durch  
gekennzeichnet in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

#### I. Festsetzungen

##### Mäß der baulichen Nutzung

GR 300 m <sup>2</sup>	zulässige Grundfläche des Flurstückes 50/5 als Oberränge	§ 19	BAUWO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugruppen</b>			
<b>Bauweise</b>	Bauweise	§ 23 Abs. 3	BAUWO

##### Sonstige Flächenzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung der Außenbereichssatzung	§ 9 Abs. 7	BAUGR
--	---	------------	-------

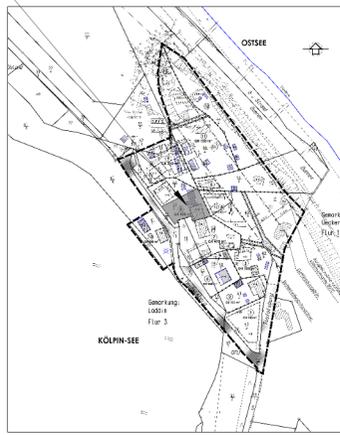
#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Grundstücksgrenze	Grundstücksbezeichnung	§§ 14, 21 u. 8 BauWO
	Haupt- und Nebengebäude näher bezeichnet	Hang/Höschung	
	Wohngebäude	Stützmaueranlage zur Hangsicherung	
	Nebengebäude näher bezeichnet, Abriss	Stützmauer	
	Schuppen	Verbindungsplattler	
	Zäune	Schuttbänke	
	Abhängen/Graben über NHN	Zufahren und Gehwege	

#### nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Außenbereichssatzung

	Grundstücksgrenze	Grundstücksbezeichnung	
	Haupt- und Nebengebäude näher bezeichnet	Hang/Höschung	
	Zäune	Hängengräben über NHN	
	Bauweise gemäß Außenbereichssatzung	Verbindungsplattler	

## nachrichtlich PLANZEICHNUNG der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde i.d.F. der 1. und 2. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung M 1 : 2000



### nachrichtlich ZEICHENERKLÄRUNG

für die rechtskräftige Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. und 2. Änderung  
gemäß dem Plan IV

#### I. Festsetzungen

##### Mäß der baulichen Nutzung

GR 300 m <sup>2</sup>	zulässige Grundfläche je Grundstück als Oberränge	§ 19	BAUWO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugruppen</b>			
<b>Bauweise</b>	Bauweise	§ 23 (3)	BAUWO

##### Sonstige Flächenzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung der Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. Änderung	§ 9 (7)	BAUGR
--	--	---------	-------

##### Verkehrsmitteln

	Verkehrsfläche		
	öffentlich		
	Mit Geh-, Fahr- und Leihungstrassen zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu bebauenden Flächen	§ 9 (1) (2)	BAUGR
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung der Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. Änderung	§ 9 (7)	BAUGR
	Abgrenzung des Mollers der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BAUWO

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Grundstücksgrenzen	49	Grundstücknummern
	Nummerierung der Grundstücke	10,00	Vermessung in Meter
	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Liegenschaftskarte		
	Nebengebäude gemäß Liegenschaftskarte		
	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Aufmaß der Grundstücksflächen		
	Nebengebäude gemäß Aufmaß der Grundstücksflächen		
	Kliff, Plan des Klotzfußes und Vermessungsmessung LK CVP		Kliff auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Klotzfuß, Andreas-Böhme vom 07/2010
	Ausgleichsfläche natürliche Kiffbereichste 2010		Rückbau Ferienhaus
	20 m Gefährdungslinie von der Ausgleichsfläche natürliche Kiffbereichste 2010		
	45 m Sicherheitsabstandsfläche von der Ausgleichsfläche natürliche Kiffbereichste 2010		

### TEXT (TEIL B)

für die Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. und 2. Änderung  
Zusätze und eine Aktualisierung gemäß der 3. Änderung der Außenbereichssatzung sind durch  
gekennzeichnet in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

#### I. Planrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzweck dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, dass sie einer Dornhecke in Rechenmuttergärten oder Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Ernte- oder Verbringung einer Sattlerzeugung betreffen lassen.  
(2) Als Hausgebäude sind ausschließlich Wohngebäude und Ferienhäuser zulässig.

Zusatz gemäß der 2. Änderung der Außenbereichssatzung:  
Im Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung ist eine Stützmaueranlage zur Hangsicherung des Geländeverlaufs zum nördlich angrenzenden Flurstück 49/25 zulässig.  
Für die Stützmaueranlage sind entsprechend den geltenden Bauvorschriften Treppen und Abstärkungen vorzusehen.  
Die Pfeiler zwischen den Stützmauern sind zu begrünen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Zulässige Grundfläche (§ 19 BauWO)

##### 3. Bauweise

(1) Zulässige Grundfläche (§ 19 BauWO)  
Für alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücke ist die zulässige Grundfläche nachfolgend bestimmt.  
(2) Grundfläche von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen ist auf die in der Planung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche je Grundstück anzureichen.  
(3) Zäune  
Nicht auf der maximal erlaubten Grundfläche anzureichen sind:  
- Zufahren und Gehwege  
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird.  
Zusatz gemäß der 2. Änderung der Außenbereichssatzung:  
Die im Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung zulässige Stützmaueranlage zur Hangsicherung des Geländeverlaufs zum nördlich angrenzenden Flurstück 49/25 ist nicht auf die maximal erlaubte Grundfläche anzureichen.

##### 2. Geschosigkeit

(1) (§ 20 BauWO)  
Für Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
Für Ferienhäuser wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.  
3. Überbauende Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauWO)  
(1) Die Wohngebäude und Ferienhäuser sind innerhalb der festgesetzten Bauweise zu errichten.  
(2) Nebenbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Bauweisen zulässig, jedoch nur handtrocken oder als Schwellenbauwerke.  
Zusatz gemäß der 2. Änderung der Außenbereichssatzung:  
Die im Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung zulässige Stützmaueranlage zur Hangsicherung des Geländeverlaufs zum nördlich angrenzenden Flurstück 49/25 ist nicht auf die maximal erlaubte Grundfläche anzureichen.

##### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

##### 5. Sonstige Festsetzungen

5.1. **Geh-, Fahr- und Leihungstrasse** (§ 11 (1) BauWO)  
Die mit Geh-, Fahr- und Leihungstrasse 1 bezeichneten Grundstücksflächen werden als zugunsten der Anlieger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu bebauende Flächen festgelegt.  
5.2. **Ver- und Entsorgung** (§ 11 (1) BauWO)  
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leihungstrasse 1 zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu bebauenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Geräte angeordnet werden.  
5.3. **Abgrenzung des Mollers der Nutzung** innerhalb des Baugebietes (§ 16 BauWO)  
Die Abgrenzung des Mollers der baulichen Nutzung erfolgt hinsichtlich der grundstückskorrekten Festsetzung der baulichen Grundfläche und der überbauten Grundstücksfläche.  
5.4. **Festsetzungen für zeitlich befristeten Borewerb und die bauliche Nutzung von Grundstücken für überdauernde Geschosse und Ebenen sowie sonstiger festlicher Anlagen** (§ 17 (1) BauWO)  
In Verbindung mit dem Borewerb (§ 17 (1) BauWO) sind folgende Festsetzungen zu treffen:  
(1) Gemäß Absatz 1 der jeweiligen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wasserregulierungs-Landesgesetz vom 12.02.2010 (§ 10 Absatz 1) ist die Bewässerung im Teilbereich der Kategorie 1 zu bewässern. Entsprechend der Bewässerung nach Punkt 5.3 des Absatz 1 der jeweiligen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wasserregulierungs-Landesgesetz vom 12.02.2010 (§ 10 Absatz 1) ist die Bewässerung im Teilbereich der Kategorie 2 zu bewässern. Sowiefalls dieser Bewässerungsplan eine Zulassung zur Neubewässerung bzw. Bewässerungserweiterung nicht enthält, darf die Festlegung von Borewerb in diesem Bereich nicht zulässig.  
(2) Für die landwärts der 45 m Sicherheitsabstandsfläche gelegenen Grundstücksflächen wird ein zeitlich befristetes Borewerb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauWO festgelegt.  
(3) Sofern zeitlich befristete Borewerb nicht festgelegt ist, wenn sich die Kiffbereiche infolge Kiffbereichsanlagen der baulichen Anlagen soweit genehmigt hat, die den Abstand zur jeweiligen Front der baulichen Anlagen nicht übersteigt, ist die Kiffbereichsanlage in der jeweiligen Anlage zu berücksichtigen. Diese Gefährdungslinie liegt 20 m innerhalb des jeweiligen Anlaufes.  
(4) Die Kiffbereichsanlagen sind in der jeweiligen Anlage zu berücksichtigen, die baulichen Anlagen sind umgehend anzubereitenden.  
(5) Entlang der Kiffbereichsanlagen sind die jeweiligen Anlagen zu berücksichtigen, die baulichen Anlagen sind umgehend anzubereitenden.  
(6) Abgrenzung werden die betroffenen Grundstücksflächen als Flächen für den Hochwasserschutz gemäß § 9 (1) 16 BauWO festgelegt.

##### II. Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften

(1) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Wohngebäude und Ferienhäuser sind für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(2) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(3) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(4) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(5) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(6) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(7) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(8) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(9) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(10) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(11) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(12) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(13) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(14) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(15) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(16) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(17) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(18) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(19) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(20) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(21) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(22) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(23) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(24) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(25) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(26) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(27) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(28) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(29) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(30) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(31) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(32) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(33) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(34) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(35) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(36) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(37) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(38) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(39) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(40) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(41) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(42) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(43) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(44) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(45) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(46) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(47) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(48) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(49) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(50) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(51) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(52) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(53) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(54) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(55) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(56) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(57) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(58) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(59) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(60) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(61) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(62) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(63) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(64) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(65) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(66) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(67) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(68) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(69) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(70) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(71) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(72) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(73) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(74) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(75) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(76) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(77) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(78) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(79) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(80) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(81) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(82) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(83) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(84) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(85) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(86) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(87) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(88) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(89) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(90) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(91) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(92) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(93) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(94) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(95) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(96) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(97) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(98) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(99) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(100) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(101) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(102) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(103) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(104) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(105) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(106) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(107) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(108) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(109) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(110) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(111) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(112) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(113) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(114) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(115) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(116) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(117) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(118) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(119) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(120) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(121) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(122) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(123) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(124) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(125) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(126) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(127) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(128) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(129) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(130) Dachneigung (§ 84 (4) 1 (a) BauWO-MV)  
Für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zulässig.  
(131) Dachneigung (§ 84

# GEMEINDE SEEBAD LODDIN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

## B E G R Ü N D U N G

### 3. ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

für die Siedlung am Teufelsberg  
im Ortsteil Stubbenfelde

für das Flurstück 50/5, Flur 3, Gemarkung Loddin



#### ENTWURFSFASSUNG VON 02-2023

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Rechtsgrundlagen</b>	<b>6 - 7</b>
<b>5. Planinhalt der 3. Änderung der Außenbereichssatzung</b>	<b>7 - 11</b>
<b>6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>12</b>

## 1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Flurstück 50/5 in der Flur 3 der Gemarkung Loddin befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde. Die Erschließung erfolgt von Südwesten über die Straße *Teufelsberg*.

Es handelt sich um die südliche Teilfläche des in der Außenbereichssatzung (Ursprungssatzung) als Grundstück 8 bezeichneten Bereiches.

Der Gebäudebestand besteht aus einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden.

Der Eigentümer des Flurstückes 50/5 beabsichtigt, das als Grenzbebauung zu Flurstück 50/6 vorhandene Nebengebäude zurückzubauen. Geplant sind der Neubau eines Doppelcarports und eines Schuppens für Lagerzwecke.

Das Wohngebäude soll durch einen Wintergarten ergänzt werden.

Zur Absicherung der nordöstlichen Hanglage zum Flurstück 49/25 (Grundstück 4) wurde auf Grundlage einer Baugenehmigung vom 03.03.2022 mit der Errichtung von Stützwänden begonnen. Details der bereits erfolgten Bauausführung wurden durch das Bauordnungsamt des Landkreises Vorpommern Greifswald bemängelt. Daher sollen im Rahmen der Änderung der Außenbereichssatzung textliche Regelungen für eine rechtssichere Umsetzung der Baumaßnahmen und für die Nutzung getroffen werden.

Gemäß der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde für das Grundstück 8 die überbaubare Grundfläche mit maximal 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Da die vom Eigentümer des Flurstückes 50/5 beabsichtigten Baumaßnahmen von der Festsetzung der Außenbereichssatzung zur zulässigen Grundfläche abweichen, wird eine Änderung der Außenbereichssatzung notwendig.

Der Eigentümer des Flurstückes 50/5 hat am 05.07.2022 an die Gemeinde Loddin einen entsprechenden Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung gestellt.

Die Planänderung wird seitens der Gemeinde befürwortet, da die geplanten Baumaßnahmen der Verbesserung der Wohnqualität auf dem Flurstück 50/5 dienen.

Die Gemeindevertretung des Seebades Loddin hat am 20.09.2022 die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Flurstück 50/5 beschlossen.

Die Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde ist am 13.10.2011 in Kraft getreten (Ursprungssatzung). Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für die Grundstücke 3, 7 bis 9 und 11 ist seit 16.04.2014 und die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für das Grundstück 7 ist seit 18.09.2019 in Kraft.

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Satzungsänderung entstehenden Kosten sind durch die Eigentümer des Flurstückes 50/5 zu tragen.

## **2. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung**

Voraussetzung für die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende 3. Änderung der Außenbereichssatzung erfüllt:

- Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung und Verfestigung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Das Planänderungsgebiet ist flächenmäßig gegenüber dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stubbenfelde untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
- Zur Absicherung der Planungsabsicht werden planungsrechtliche Festsetzungen wie z. B. maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche aufgenommen.
- Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Planänderungsgebiet wird durch Festsetzungen zur Vorlage der Bilanzierung im Bauantragsverfahren gesichert.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.  
(Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind die Vorschriften der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. (beschleunigtes Verfahren.)

Die Satzung zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung ist genehmigungsfrei und darf nach Satzungsbeschluss bekanntgemacht werden.

### **3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan**

#### **Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde Loddin ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet und gemäß Punkt 3.3(3) des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommerns als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Sie befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

Im Ortsteil Stubbenfelde befindet sich im Bereich des Teufelsberges ein Bereich in dem Wohn- und Ferienhausbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Gemeinde hat den Bebauungszusammenhang am Teufelsberg, der rechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, über eine Außenbereichssatzung bauplanungsrechtlich festgesetzt.

Die mit der 3. Änderung der Außenbereichssatzung verfolgten Planungsziele dienen der Anpassung der grundstücksbezogenen Festsetzungen für einen seit Jahrzehnten genutzten Wohnstandort.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 12.01.2023 mitgeteilt, dass die 3. Änderung der Außenbereichssatzung aufgrund der nach innen gerichteten Entwicklung und des vorhandenen Gebäudebestandes keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz, hat mit Stellungnahme vom 04.11.2022 den Nachweis der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen gefordert.

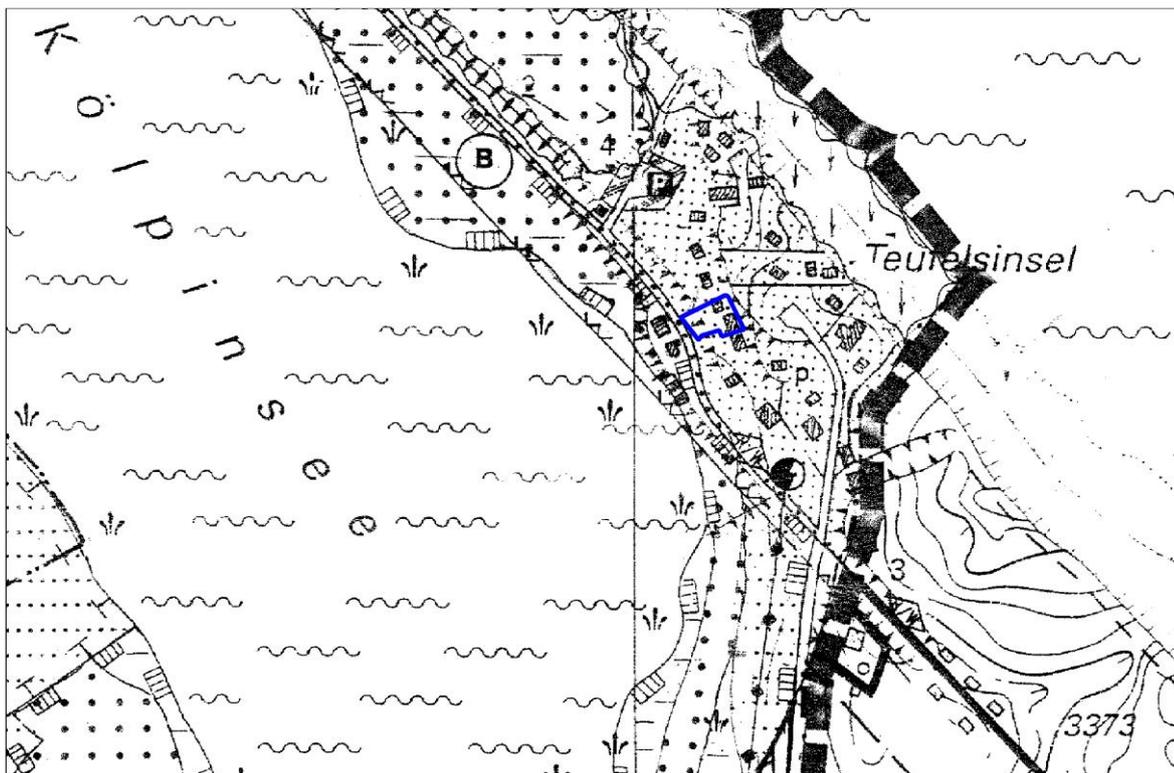
Der Landkreis Vorpommern-Greifswald und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

#### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Loddin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Mit der 3. Änderung der Außenbereichssatzung werden keine Möglichkeiten für zusätzliche Kapazitäten an Wohnungen bzw. Ferienwohnungen geschaffen, die einer Fortschreibung der gesamtgemeindlichen Bilanzierung bedürften.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin mit Kennzeichnung (blaue Umrandung) des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde

#### 4. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)** vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage und im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „3. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die zur Planaufstellung angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## 5. Planinhalt der 3. Änderung der Außenbereichssatzung

### Planzeichnung (Teil A)

- **Plangrundlage**

Für die 3. Änderung der Außenbereichssatzung wurde nicht auf das Kartenmaterial der Ursprungssatzung zurückgegriffen, sondern ein Lage- und Höhenplan des Büros MAB Vermessung Vorpommern von 04-2020 im Maßstab 1:500 verwendet.

Dies ist erforderlich, um anhand des aktuellen Katasterbestandes die für die 3. Änderung erforderlichen Plananpassungen darstellen zu können.

- **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die 3. Änderung der Außenbereichssatzung wird für das Flurstück 50/5 in der Flur 3 der Gemarkung Loddin aufgestellt.

Es handelt sich um die südliche Teilfläche des in der Außenbereichssatzung i.d. F. der 1. und 2. Änderung als Grundstück 8 bezeichneten Bereiches.

Die Plangebietsfläche umfasst rd. 913 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV gekennzeichnet. Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung, angrenzend an das Änderungsgebiet, ist informell gekennzeichnet.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurde nachrichtlich ein Auszug aus der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde i.d.F. der 1. und 2. Änderung im verkleinerten Maßstab 1:2.000 dargestellt und der Geltungsbereich der 3. Änderung grau unterlegt hervorgehoben.

- **Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen werden gemäß der Ursprungssatzung beibehalten. Sie orientieren sich am Gebäudebestand des Wohngebäudes.

Innerhalb der Baugrenzen soll in dem bisher als Terrasse genutzten Bereich ein Wintergarten mit einer Fläche von rd. 14 m<sup>2</sup> errichtet werden.

- **Darstellungen ohne Normcharakter**

Die Darstellungen aus dem Lage- und Höhenplan (Gebäudebestand, Katastergrenzen und -bezeichnung, Höhenangaben über NHN etc.) wurden in der Zeichenerklärung erläutert.

Aus den Bauantragsunterlagen wurde die örtliche Einordnung der Stützwandanlage zur Hangsicherung des Geländeversprunges zum nordöstlich angrenzenden Flurstück 49/25 übernommen, um die betreffenden textlichen Festsetzungen zu veranschaulichen.

### **Text (Teil B)**

Der Text (Teil B) der Ursprungssatzung i.d.F. der 1. und 2. Änderung wird vollständig für die 3. Änderung der Außenbereichssatzung übernommen.

Dies ist notwendig, um die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Ursprungssatzung i.d.F. der 1. und 2. Änderung auch mit der Planänderung sicherzustellen. Insbesondere betrifft dies die gestalterischen und naturschutzrechtlichen Regelungen und die Vorgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes.

Mit der 3. Änderung der Außenbereichssatzung wurden im Text (Teil B) unter I. in den Punkten 1, 2.1 und 3. Zusätze aufgenommen, die die Zulässigkeit der Stützwandanlage regeln.

Eine Aktualisierung erfolgt unter Hinweise in Punkt 3 mit Bezug auf die aktuellen der Planung zugrunde liegenden Fassungen von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Zusätze und die Aktualisierung gemäß der 3. Änderung der Außenbereichssatzung sind durch gesonderten Vermerk in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

## **I. Planrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 35 Abs. 6 BauGB)

Durch die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich des Teufelsberges befinden sich bebaute Bereiche, in denen Wohn- und Ferienhausbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Gemeinde hat mit dem Erlass der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Bebauung am Teufelsberg die Voraussetzungen zur Baurechtschaffung für nach innen ausgerichtete Neubebauungen geschaffen. Dies dient der Verfestigung und Verdichtung alter Bebauungsstrukturen auf Grundstücken, die bereits durch Bebauungen vorgeprägt sind.

Entsprechend der Entwicklungsabsicht werden als Hauptgebäude ausschließlich Wohngebäude und Ferienhäuser als Lückenschließungen zur inneren Bebauungsverdichtung zugelassen.

Die zur Ergänzung der Hauptnutzung notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen u. a. Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen und Freisitze, wurden zugelassen.

Zur Absicherung der nordöstlichen Hanglage zum Flurstück 49/25 (Grundstück 4) wurde auf Grundlage einer Baugenehmigung vom 03.03.2022 mit der Errichtung von Stützwänden begonnen. Die örtliche Lage der Stützwände wurde in der Planzeichnung (Teil A) informell dargestellt.

Da es sich um eine besondere Nebenanlage handelt, wurde die Zulässigkeit der Stützwandanlage zur Hangsicherung des Geländeversprunges zum nordöstlich angrenzenden Flurstück 49/25 festgesetzt.

Dabei wurde bestimmt, dass für die Stützwandanlage entsprechend den geltenden Bauvorschriften Treppen und Absturzsicherungen vorzusehen sind.

Die Plateaus zwischen den Stützwänden sind zu begrünen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21 a BauNVO)

#### **2.1 Zulässige Grundfläche**

(§ 19 BauNVO)

Entsprechend den zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung bestehenden Eigentumsverhältnissen wurde eine Unterteilung des Plangebietes in die Grundstücke 1 bis 13 vorgenommen und grundstückskonkret die zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt.

Die Grundfläche von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen ist auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche je Grundstück anzurechnen.

Nicht auf die maximal überbaubare Grundfläche anzurechnen sind:

- Zufahrten und Gehwege,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Das Grundstück 8 bestand zum Zeitpunkt der Erstellung der Ursprungssatzung aus 5 Flurstücken, die einem Eigentümer zugeordnet werden konnten.

Das Grundstück 8 war im südlichen Bereich mit einem Wohngebäude und 2 Nebengebäuden und im nördlichen Bereich mit einem Nebengebäude bebaut. Für das bestehende Wohngebäude wurde in der Ursprungssatzung eine Baugrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wurde ausschließlich bestandsorientiert mit 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zwischenzeitlich erfolgten Änderungen im Kataster.

Das Grundstück 8 besteht nunmehr aus den Flurstücken 50/5, 50/6 und einem schmalen straßenbegleitenden Flurstück 41/20.

Die nördliche Teilfläche des Grundstückes 8 (Flurstück 50/6) wurde veräußert und mit einem Wohngebäude bebaut.

Um diese zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen, wurde gemäß der 1. Änderung der Außenbereichssatzung auf Flurstück 50/6 eine zusätzliche Baugrenze ausgewiesen und für das Grundstück 8 die überbaubare Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> gemäß Ursprungssatzung auf 500 m<sup>2</sup> erhöht.

Die anteilige Inanspruchnahme der zulässigen Grundfläche beträgt derzeit für Flurstück 50/6 rd. 300 m<sup>2</sup> und für Flurstück 50/5 rd. 200 m<sup>2</sup>.

Gemäß der 3. Änderung des Außenbereichssatzung sind auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes 8 (Flurstück 50/5) zusätzlich ein Wintergarten und der Neubau von zwei Nebengebäuden geplant.

- Der geplante Wintergarten soll innerhalb der Baugrenzen im Bereich der derzeitigen Terrasse errichtet werden.  
Westlich angrenzend an das Wohngebäude werden neue Terrassenflächen als Freisitze angelegt.  
Gegenüber dem Bestand werden für diese Baumaßnahmen rd. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zusätzlich in Anspruch genommen.
- Das als Grenzbebauung zu Flurstück 50/6 vorhandene Nebengebäude wird abgerissen, da dieses baulich und funktionell veraltet ist. Zudem weist das Nebengebäude eine unzulässige Überbauung der Grenze zu Flurstück 50/6 auf.  
Zusätzlich geplant sind die Errichtung eines Doppelcarports und eines Schuppens zu Lagerzwecken.  
Gegenüber dem Bestand werden für die beiden neuen Nebengebäude rd. 75 m<sup>2</sup> Grundfläche zusätzlich in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der sonstigen auf die Grundfläche anzurechnenden Nebenanlagen wird für Flurstück 50/5 eine **zulässige Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

Gegenüber dem Bestand der Grundfläche von rd. 200 m<sup>2</sup> hinaus dürfen somit maximal 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Da es sich bei der Überplanung um Grundstücke handelt, die gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Außenbereichssatzung für eine Bebauung vorgesehen sind, ist der zusätzliche Eingriff auszugleichen (§ 13 BNatSchG).

Hierzu ist im Text (Teil B) unter „III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen“ in Punkt 5 festgelegt, dass die Bilanzierung des Eingriffs im jeweiligen Bauantragsverfahren vorzulegen ist.

Im Bauantragsverfahren sind gleichzeitig die erforderlichen Ausnahmeanträge (Befreiung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen und im Landschaftsschutzgebiet) zu stellen.

Für die Stützwandanlage zur Hangsicherung wird im Text (Teil B) unter I., Punkt 2.1 festgesetzt, dass diese nicht auf die maximal überbaubare Grundfläche anzurechnen ist.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Wohngebäude und Ferienhäuser sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur landseitig der 45 m Sicherheitsabstandslinie.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung der Außenbereichssatzung wird festgesetzt, dass die Stützwandanlage zur Hangsicherung des Geländeversprunges zum nordöstlich angrenzenden Flurstück 49/25 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist.

## **HINWEISE**

Der Hinweis gemäß Punkt 3 zu den Rechtsgrundlagen ist erforderlich, um der Öffentlichkeit die erforderliche Information zu den der Planung zugrunde liegenden Vorschriften zu geben und auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd zu verweisen.

Mit der 3. Änderung der Außenbereichssatzung erfolgt eine Aktualisierung der aufgeführten Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

## **6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- **Medienschließung**

Im Rahmen der 3. Änderung der Außenbereichssatzung werden lediglich der Anbau an das Wohngebäude und die Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt. Es werden keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Damit entsteht auch kein zusätzlicher Bedarf in der Medienversorgung.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Erschließungskosten anfallen, so sind diese vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die Gemeinde Seebad Loddin hält sich von allen anfallenden Kosten frei.

Gemäß den Stellungnahmen der örtlichen Feuerwehr zur Ursprungssatzung und den Änderungsverfahren ist die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich der Satzungsänderung gesichert. Der Bereich am Teufelsberg verfügt über 4 Löschwasserentnahmestellen, die für die Brandertbekämpfung ausreichend sind. Zur weiteren Brandbekämpfung kann der Kölpinsee mit einbezogen werden.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung einschl. der Löschwasserbereitstellung werden die betroffenen Behörden und die örtliche Feuerwehr im Zuge der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Seebades Loddin in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Seebad Loddin im Februar 2023

Der Bürgermeister