

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Loddin

Beschlussvorlage

GVL0-0554/23

öffentlich

Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Seebad Loddin zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Flurstück 50/5, Flur 3, Gemarkung Loddin

Organisationseinheit: FD Bau Bearbeitung: Pina Thore	Datum 03.07.2023
---	---------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Loddin (Entscheidung)	11.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

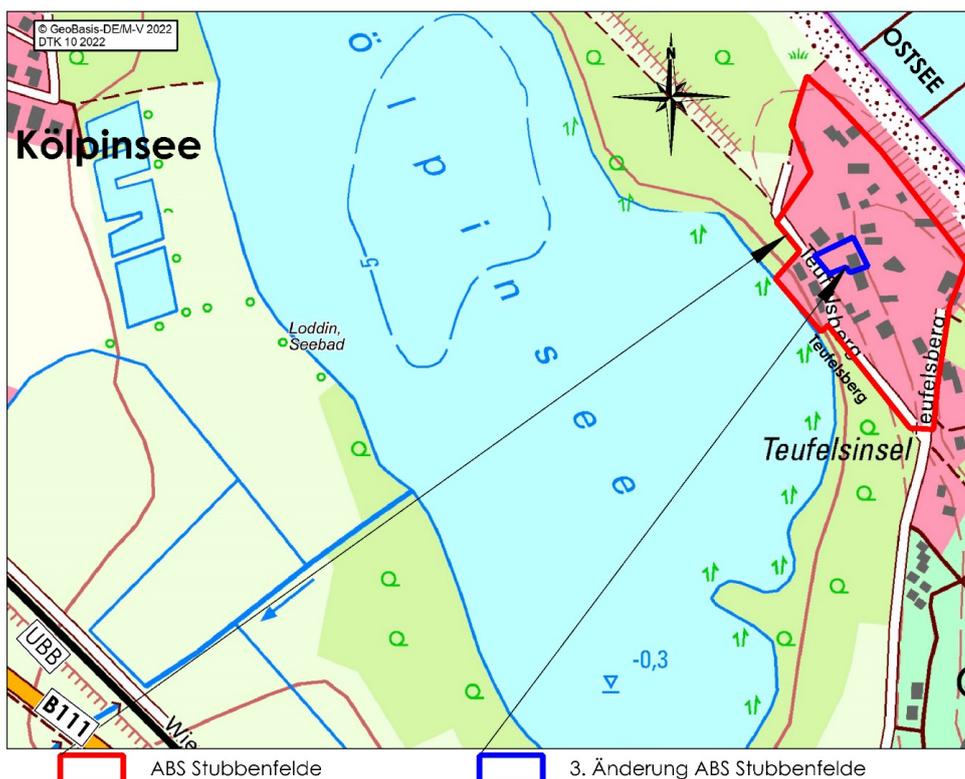
Geltungsbereichsgrenzen:

Gemarkung Loddin

Flur 3

Flurstück 50/5

Die Plangebietsfläche umfasst rd. 913 m².



1.

Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf der 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Flurstück 50/5, Flur 3, Gemarkung Loddin in der Fassung von 02-2023 hat die Gemeindevertretung Seebad Loddin am geprüft.

Durch die Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.
Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (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), des § 86 der 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), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes 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](#)), beschließt die Gemeindevertretung Seebad Loddin die 3. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Flurstück 50/5, Flur 3, Gemarkung Loddin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt.

4.

Der Bürgermeister wird beauftragt die 3. Änderung der Außenbereichs-satzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Flurstück 50/5, Flur 3, Gemarkung Loddin alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlage/n

1	Begr. 3. Änd. ABS Loddin Satz.fass. 06-2023 (öffentlich)
2	Plan 3 Änder ABS Stubbenfelde Satzung 06_2023 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Loddin	7						

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



SATZUNGSFASSUNG 06-2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung	4
3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 6
4. Rechtsgrundlagen	6 - 7
5. Planinhalt der 3. Änderung der Außenbereichssatzung	7 - 12
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12 - 16

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 m² 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.

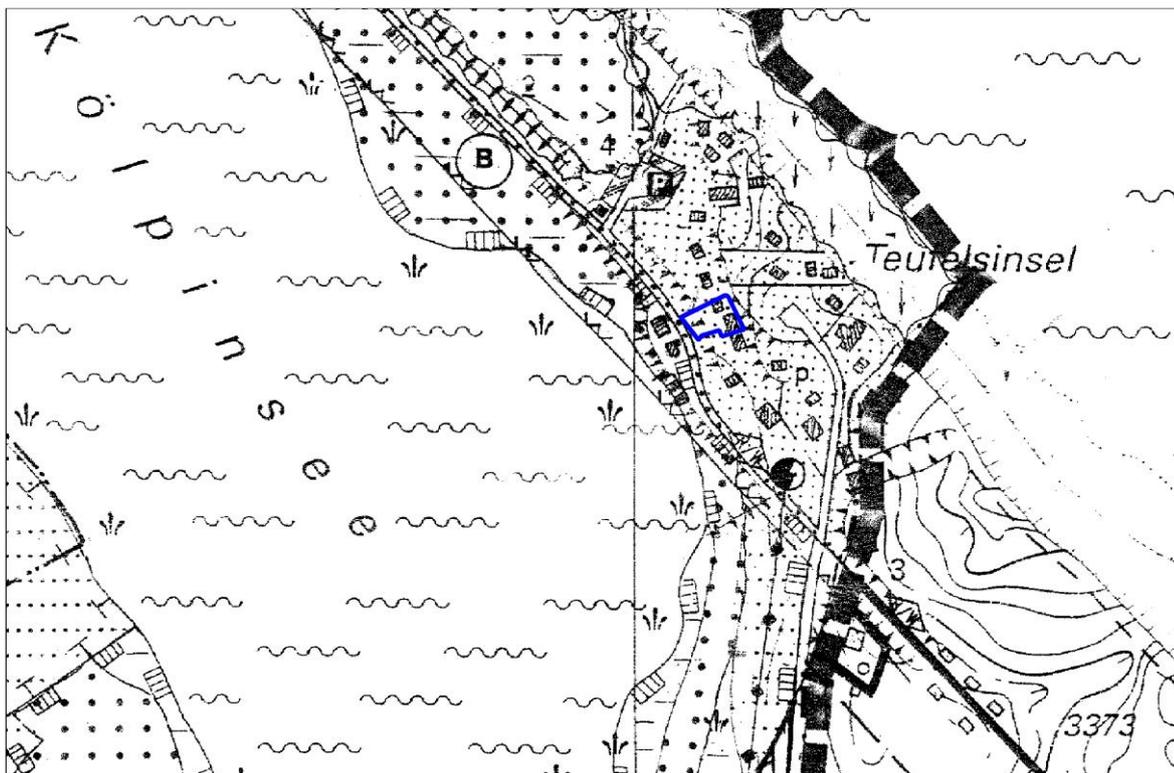
Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 24.05.2023 festgestellt, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden.

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 m².

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 m² 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 Geländeversprunghes 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 m² 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 m² gemäß Ursprungssatzung auf 500 m² erhöht.

Die anteilige Inanspruchnahme der zulässigen Grundfläche beträgt derzeit für Flurstück 50/6 rd. 300 m² und für Flurstück 50/5 rd. 200 m².

Gemäß der 3. Änderung der 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 m² 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 m² Grundfläche zusätzlich in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der sonstigen auf die Grundfläche anzurechnenden Nebenanlagen wird für Flurstück 50/5 eine **zulässige Grundfläche von 300 m²** festgesetzt.

Gegenüber dem Bestand der Grundfläche von rd. 200 m² hinaus dürfen somit maximal 100 m² 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.

Anmerkungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.05.2023)

„Küsten- und Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich landseitig der Sicherheitsabstandslinie. Allerdings weise ich darauf hin, dass die Sicherheitsabstandslinie (45 m Abstand von der Ausgleichslinie der Kliffoberkante) auf der Grundlage einer Vermessung aus dem Jahr 2010 beruht.

Jedoch ist über die auflösende Bedingung unter Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen Text (Teil B) sichergestellt, dass die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen entschädigungslos erlischt, sofern infolge des Küstenrückganges ein Abstand zwischen baulicher Anlage und Kliffoberkante von 25 m unterschritten wird. Da die Festsetzungen der Außenbereichssatzung auf die 3. Änderung angewendet werden, bestehen aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes keine Bedenken.“

Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde

(Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 24.05.2023)

Der vorliegenden Planung wird zugestimmt.

Die Regelungen zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zum Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ im Zuge der Bauantragstellung bleiben gemäß den textlichen Festsetzungen III. Punkt (5) und (7) bestehen.

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).

Die Belange des Denkmalschutzes sind in Punkt 2 der Hinweise dargestellt. Die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**
(Auszug Stellungnahme vom 15.05.2023)

„1

*Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.*

2

*Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:*

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

- **Bergamt Stralsund**
(Auszug Stellungnahme vom 23.05.2023)

Das Vorhaben „berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbau-berechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 22.05.2023)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Inbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurde gleichlautend mitgeteilt, dass im Kampfmittelkataster des Landes M-V keine Informationen zu einer Munitionsgefährdung vorliegen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.05.2023)

Durch das Vorhaben werden keine Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser, Boden und Abfallrecht, die durch das StALU Vorpommern zu vertreten sind, berührt.

„Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

- **Landesforst M-V
- Anstalt öffentlichen Rechts -
Forstamt Neu Pudagla**

(Stellungnahme vom 12.05.2023)

Durch das Vorhaben werden keine forstlichen Belange berührt.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 24.05.2023)

- Sachgebiet Bauordnung

„Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere die § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.“

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle (Abriss, Umbau, Neubau) sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.“

- Untere Bodenschutzbehörde

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Die Hinweise sind durch den Grundstückseigentümer zu beachten.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

„Hinweise

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Auflagen

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schlosser, Tel. 03834 / 8760 3264).

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Wassergefährdende Stoffe

Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.“

Die Vorgaben der unteren Wasserbehörde sind durch den Grundstückseigentümer bei der Objektplanung zu beachten.

- Sachgebiet Verkehrsstelle

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- bei der Ausfahrt auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.“

- Sachbereich Breitband

„Die Prüfung hat ergeben, dass das Grundstück mit Glasfaser erschlossen ist.

Es handelt sich um das Projektgebiet VG23_22 Cluster14_001.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren Sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen, die e.discom Telekommunikation GmbH.“

Die Hinweise des Sachbereiches Breitband sind durch den Grundstückseigentümer bei der Objektplanung zu beachten.

- **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 Medierversorgung.

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.

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Folgende Informationen liegen vor:

Entsprechend Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** vom 27.04.2023 befindet sich im Plangebiet Anlagenbestand des Versorgers. Bei Tiefbauarbeiten hat sich der Grundstückseigentümer in den Anlagenbestand einweisen zu lassen.

Im Plangebiet befinden sich keine von der **50Hertz Transmission GmbH** (Stellungnahme vom 27.04.2023) betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

Die **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH** hat mit Stellungnahme vom 26.04.2023 informiert, dass sich im Plangebiet kein Anlagenbestand der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befindet.

Gemäß Stellungnahme der **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH** vom 04.05.2023 sind im Plangebiet keine Leitungsbestände der durch die GDMcom vertretenen Leitungsträger vorhanden. Die folgende Auflage ist zu beachten:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

Die Sicherstellung der erforderlichen **Löschwasserversorgung** kann nachgewiesen werden. Gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Loddin vom 15.05.2023 ist die Löschwasserversorgung durch den Hydranten in der Straße *Teufelsberg 6* und den Bohrbrunnen in der *Waldstr.* am Campingplatz gegeben.

Der **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom** betreibt gemäß Stellungnahme vom 31.05.2023 im Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen.

Seebad Loddin im Juni 2023

Der Bürgermeister

