

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Loddin - Gemeindevertretung Loddin

Beschlussvorlage-Nr:
GVLo-0250/19

Beschlusstitel:

Satzungsbeschluss zur 2. ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG der Gemeinde Loddin gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Grundstück 7

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
27.08.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	27.08.2019	Gemeindevertretung Loddin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Geltungsbereichsgrenzen:

Gemarkung Loddin

Flur 3

Flurstücke 41/21 und 41/22 (vormals 41/11) und 49/18 und 49/19 (vormals 49/13)

Die Plangebietsfläche umfasst rd. 2.007 m².

2. Änderung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Seebad Loddin für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde



1.
Die

 ABS Stubbenfelde  2. Änderung ABS Stubbenfelde

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung Seebad Loddin am 27.08.2019 geprüft.

2.

Aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09. 2017 (BGBl. I S. 3434), beschließt die Gemeindevertretung Seebad Loddin die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Grundstück 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt.

4.

Der Bürgermeister wird beauftragt die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Grundstück 7 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.

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

GEMEINDE SEEBAD LODDIN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

2. ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

für die Siedlung am Teufelsberg
im Ortsteil Stubbenfelde
für das Grundstück 7



SATZUNGSFASSUNG VON 08-2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung	3
2. Rechtsgrundlagen	3 - 4
3. Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung	4 - 5
4. Inhalt der 2. Änderung der Außenbereichssatzung	5 - 19
5. Terminplanung des Verfahrens	20
6. Nachrichtliche Hinweise	20 - 22

1. Begründung der Planaufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde ist am 13.10.2011 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für die Grundstücke 3, 7 bis 9 und 11 ist am 16.04.2014 in Kraft getreten.

Die Eigentümer des Grundstückes 7 haben mit Schreiben vom 22.10.2018 an die Gemeinde Seebad Loddin den Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung gestellt, um im nordöstlichen Teil des Grundstückes (Flurstück 49/19- alt 49/13) eine zusätzliche Bebauung mit einem Wohngebäude oder einem Ferienhaus zu ermöglichen.

Der Planänderung wird von der Gemeinde Seebad Loddin zugestimmt, da die beantragte zusätzliche Bebauung zu einer weiteren Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur am Teufelsberg und zur Bindung der Bürger an die Gemeinde Seebad Loddin beiträgt.

Um die städtebaulichen Zielsetzungen der Außenbereichssatzung (im Folgenden als Ursprungssatzung bezeichnet) auch mit der Planänderung umzusetzen, werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung auch auf die 2. Änderung angewendet. Dies betrifft insbesondere das Mass der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen und naturschutzrechtlichen Regelungen und die Vorgaben des Küsten- und Hochwasserschutzes.

Die Gemeindevertretung des Seebades Loddin hat am 26.02.2019 die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Grundstück 7 beschlossen.

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der 2. Satzungsänderung entstehenden Kosten sind durch die Eigentümer des Grundstückes 7 zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), 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 der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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

Auf der Planunterlage sind in der Präambel sowie im Text (Teil B) unter Hinweiss im Punkt 3 jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 07.06.2019 mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht anzeigepflichtig ist und die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt sind, wenn die Rechtmäßigkeitsprüfung unter Beachtung der gesetzlichen Rahmgebung erfolgt.

Die Aufstellung der Satzungsänderung erfolgte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmgebung.

3. Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung der 2. 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. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende 2. 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 wurden planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie z. B. maximal zulässige Geschossigkeit und überbaubare 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. 7 b BauGB)

4. Inhalt der 2. Änderung der Außenbereichssatzung

Planzeichnung (Teil A)

Angaben zu den verwendeten Katasterunterlagen

Für die 2. Änderung der Außenbereichssatzung wurde ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte verwendet. Dies wurde erforderlich, da gegenüber der Ursprungssatzung Änderungen in den Flurstücksbezeichnungen eingetreten sind.

Der aktuelle Auszug aus der Liegenschaftskarte gibt den tatsächlichen Gebäudebestand nur teilweise wieder.

Auf Flurstück 41/21 wurde ein Ferienhaus errichtet. Die Bestandsdarstellung erfolgt auf der Grundlage des zum Bauantrag erstellten Lageplanes nach BauVor/VO M-V. Zur Unterscheidung vom katasterlich vermessenen Bestand wurde das nachträglich eingetragene Ferienhaus entsprechend Erläuterung in der Zeichenerklärung grau unterlegt.

Geltungsbereichsgrenzen

Für nachfolgende Grundstücke der Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde wird die 2. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt:

Gemarkung Loddin
Flur 3
Flurstücke Flurstücke 41/21 und 41/22 (vormals 41/11) und 49/18 und 49/19 (vormals 49/13)

Die Plangebietsfläche umfasst rd. 2.007 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV 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. Änderung dargestellt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist grau unterlegt.

Text (Teil B)

Der Text (Teil B) der Ursprungssatzung i.d.F. der 1. Änderung wird vollständig für die 2. Änderung der Außenbereichssatzung übernommen.
(nachfolgend zitiert eingerückt und in Kursivschrift)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 35 (6) BauGB)

(1)

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.

(2)

Als Hauptgebäude sind ausschließlich Wohngebäude und Ferienhäuser zulässig.

Die Gemeinde Seebad Loddin möchte den Bebauungszusammenhang am Teufelsberg, der rechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, in einem maximal möglichen Rahmen einer weiteren Bebauung zuführen.

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

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

Die Satzung wird nicht auf Vorhaben erstreckt, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, da für diese Nutzungen andere Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen und Nachbarschaftskonflikte mit der vorherrschenden Wohn- und Ferienhausbebauung vermieden werden sollen.

Um sicherzustellen, dass die 2. Änderung der Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, wurden die Festsetzungen zur Geschossigkeit der Hauptgebäude entsprechend Ursprungssatzung beibehalten und die maximal zulässige überbaubare Grundfläche für das Grundstück 7 entsprechend der konkreten zusätzlichen Bedarfe angepasst.

2. Mass der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

i. V. m.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 BauNVO)

Um die Darstellung der Planungsabsichten transparent und rechtssicher zu gestalten, wurden im Zuge der Aufstellung der Ursprungssatzung die zum Plangebiet gehörenden Grundstücke entsprechend der Nutzung und Eigentumsverhältnisse in die Grundstücke 1 bis 13 aufgeteilt.

Zwischen den Grundstücken erfolgte eine Abgrenzung durch eine Perlenschnur, (Planzeichen 15.14. der PlanZV) da für jedes Grundstück entsprechend der Bestandsaufnahme und Planung differenziert die objektkonkrete Anpassung der Baugrenzen und die Festsetzung der künftig maximal zulässigen Grundfläche erfolgte.

Der Text (Teil B) gibt hierzu unter 5.3 die Erläuterung:

Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte hinsichtlich der grundstückskonkreten Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die zulässige Grundfläche wurde in die Planzeichnung (Teil A) für jedes Grundstück eintragen. Die Grundfläche gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Im Text (Teil B) werden hierzu unter 2.1 folgende weitere untersetzende Regelungen getroffen:

(1)

Für alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücke sind die zulässigen Grundflächen (GR) als Höchstmaß bestimmt.

(2)

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

(3)

Nicht auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen sind:

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

Für das Grundstück 7 stellt sich die Gegenüberstellung von Bestand und Planung wie folgt dar:

Grundstücksfläche Grundstück 7	rd. 2.007 m ²
Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Erstellung der Außenbereichssatzung im Jahr 2011	rd. 250 m ²
zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung in der Außenbereichssatzung im Jahr 2011	270 m ²
zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung in der 1. Änderung der Außenbereichssatzung im Jahr 2014	470 m ²
zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung in der 2. Änderung der Außenbereichssatzung im Jahr 2019	600 m ²

Im Rahmen der Außenbereichssatzung im Jahr 2011 wurde somit lediglich eine Bestandssicherung vorgenommen.

Mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde auf den Flurstücken 41/21 und 49/18 eine gemeinsame zusätzliche Baugrenze ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurde auf dem Flurstück 41/21 ein Ferienhaus errichtet.

Die zulässige Grundfläche wurde um 200 m² auf 470 m² erhöht. Dabei wurde berücksichtigt, dass gemäß Text (Teil B), Punkt 2.1(2) Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind.

Mit der 2. Änderung der Außenbereichssatzung soll die im nordöstlichen Teil des Flurstückes 49/19 ausgewiesene Baugrenze erweitert werden.

Bisher ist die Baugrenze mit den Abmaßen von 6 m x 14 m auf den Bestand des Ferienhauses an der Grenze zu den Flurstücken 49/8 und 49/12 begrenzt.

Das zweite nördlich der Baugrenze vorhandene Ferienhaus wurde lediglich als Bestand ausgewiesen. Aufgrund der veralteten Bausubstanz soll dieses Ferienhaus beseitigt und durch ein neues Hauptgebäude ersetzt werden.

Die Baugrenze wird unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und der Böschungskante erweitert.

Die zulässige Grundfläche wird um 130 m² auf 600 m² erhöht. Dabei wird berücksichtigt, dass gemäß Text (Teil B), Punkt 2.1(2) Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind.

Die Ermittlung der Grundflächenzahl ergibt 0,3 und liegt somit unterhalb der lt. Baunutzungsverordnung für Wohn- und Ferienhausgebiete festgesetzten Obergrenze von 0,4.

2.2 Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)

i. V. m.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Festsetzungen zur Dachneigung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit (§ 20 BauNVO) wie folgt geregelt:

(1)

Für Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(2)

Für Ferienhäuser wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen garantieren, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Zusätzlich wurde gemäß Text (Teil B) unter II. (1) bestimmt:

Für die Wohngebäude und Ferienhäuser sind für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zugelassen.

Damit soll sichergestellt werden, dass die für das Gebiet typische Dachlandschaft fortgeführt wird.

Durch die mit der Erweiterung der Baugrenze im nordöstlichen Teil des Flurstückes 49/19 eröffneten Bebauungsmöglichkeiten ist keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation zu befürchten, da sich die südlich angrenzende Bebauung auf etwa dem gleichen Höhenniveau und die nördlich angrenzende Bauung auf einem erhöhten Plateau befinden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

In der Planzeichnung (Teil A) wurden für das Grundstück 7 Baugrenzen festgesetzt, die jeweils den Bereich eingrenzen, in dem das Grundstück mit Hauptgebäuden bebaut werden darf.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich die vorgesehenen Lückenschließungen an der vorhandenen Bebauung orientieren, in das Landschaftsbild einfügen und der Eingriff in die Natur auf das notwendige Mindestmass reduziert wird.

Bei Nichtübereinstimmung von Baugrenzen und Gebäudebestand erfolgte zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit eine Vermaßung der Baugrenzen mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Im Text (Teil B) wurde unter Punkt I. 3. weiter klargestellt:

(1)

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

(2)

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

Das Grundstück 7 liegt vollständig landseitig der 45 m Sicherheitsabstandslinie. Damit sind Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine differenzierte Kennzeichnung der Flächen für Nebenanlagen wurde nicht vorgenommen, da dies zu einer nicht gewollten Reglementierung führen würde. Über die Einbeziehung in die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche ist ein ausreichender Festsetzungsbedarf getroffen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde eine Regelung getroffen, welche die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Ferienhäusern und damit die Beurteilung der Beherbergungskapazitäten regelt.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das auf Flurstück 49/19 vorhandene Wohngebäude und das auf Flurstück 41/21 vorhandene Ferienhaus liegen auf einem Geländeniveau von rd. 2 m über NHN. Die Erschließung des südwestlichen Grundstücksteils ist über die öffentliche Straße *Teufelsberg* (Flurstücke 41/12 und 41/13) gesichert.

Der nordöstliche Teil des Flurstückes 49/19 liegt auf einem Plateau mit einer Höhe von rd. 7,3 m über NHN.

Beide Grundstücksteile sind durch eine Treppe verbunden.

Die Erschließung des nordöstlichen Teils des Flurstückes 49/19 erfolgt daher rückwärtig über das Flurstück 49/20 (vormals Flurstück 49/14) bis zum Anschluss an die öffentliche Straße *Teufelsberg* (Flurstück 49/6).

Die rückwärtige Erschließung des Grundstückes 7 ist grundbuchlich in einer Breite von 4 m gesichert.

In der Planzeichnung (Teil A) der Ursprungssatzung erfolgte die Darstellung der rückwärtigen Erschließung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (G/F/L 1).

Zur Untersetzung der zeichnerischen Festlegung wurde im Text (Teil B) folgendes festgesetzt:

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L 1 - G/F/L 3

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 - 3 bezeichneten Grundstücksbereiche werden als zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt.

5.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 1 - 3 zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

6. Festsetzungen für zeitlich befristetes Baurecht und die bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 9 (2) 2 BauGB)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung liegt sowohl im 150 m - Uferschutzstreifen zur Ostsee als auch im 50 m - Uferschutzstreifen zum Kölpinsee.

Regelungen zur Beantragung von Ausnahmen zu den Bauverboten im Landschaftsschutzgebiet und in den Uferschutzstreifen wurden durch die untere Naturschutzbehörde und das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vorgegeben.

Grundsätzlich ist Neubebauung im Uferschutzstreifen unzulässig.

Durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V wurden mit Schreiben vom 30.06.2008 Regelungen getroffen, die ein befristetes oder bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB an ungeschützten Steilküsten ermöglichen sollen.

Kernaussagen:

„Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich ist bei der Überbauung von vorhandenen baulichen Anlagen an ungeschützten Steilküsten bereits von einer Gefährdung des Bestandes auszugehen. Diese Gefährdung kann als städtebaulicher Misstand angesehen werden und damit eine städtebauliche Erforderlichkeit der Planung begründen. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.“

Die Bauleitplanung hat darüber hinaus auch zum präventiven Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen (Vorsorgefunktion). Unter dem Aspekt des Vorsorgegrundsatzes dürfte ein städtebaulicher Ansatz für die Anwendung eines bedingten Baurechts gegeben sein. Eine Planung bietet in solch einem Fall die Möglichkeit, diese abstrakte Gefährdung „in den Griff“ zu bekommen.

Mit der Aufnahme einer Gefährdungslinie im Bebauungsplan und der auflösenden Bedingung, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung oder Anlage nur so lange zulässig ist, bis der Küstenrückgang die Gefährdungslinie erreicht hat, wird der Bauherr auf die bestehende Gefahr und das daraus resultierende zeitlich beschränkte Baurecht hingewiesen.“

Für den Bereich Stubbenfelde hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern am 01.10.2010 folgende Maßgaben erteilt:

„... anliegend eingescannte zeichnerische Darstellung mit der seitens der Fachabt. Küste nunmehr festgelegten Kliffkante und den Gefährdungs- und Sicherheitsabstandslinien.

Grundsätzlich ist aus Sicht des Küstenschutzes seeseitig der Sicherheitsabstandslinie die Neuerrichtung bzw. die wesentliche Umgestaltung von baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) unzulässig.

In die Plandarstellung zur Außenbereichssatzung sind die Sicherheitsabstandslinie und die Gefährdungslinie einzutragen und der Sicherheitsabstand für die Festlegung von Baufeldern zu berücksichtigen.

Im textlichen Teil und der Begründung sind die Begriffe und Meterzahlen der Sicherheitsabstandslinie und der Gefährdungslinie entsprechend zu berichtigen. Zum Beispiel muss es bei den textlichen Festsetzungen heißen:

-3.(2) ...nur landseitig der 45 m Sicherheitsabstandslinie

-5.(1) und 5.(2) 1.Satz: 45 m Sicherheitsabstandslinie

-5.(2) 2.Satz und 5.(3): 20 m Gefährdungslinie

-Ergänzende Hinweise zum zeitlich befristeten Baurecht (2) und (3): 20 m Gefährdungslinie

Erläuterungen:

Für den Steiluferbereich sind die ausgeglichene natürliche Kliffkante und die Gefährdungslinie gemäß „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ vom 23.03.2010 (V V Meckl. Vorp. Gl. Nr.753-17) eingetragen.

Im Entwurf der Außenbereichssatzung waren eine rote und eine blaue (nach Neuvermessung der Kliffkante, AG: Gemeinde Loddin) „60 m-Gefährdungslinie“ eingetragen und auch im Textteil und der Begründung so bezeichnet. Dem liegt offenbar ein Missverständnis des Erlasses vom 23.03.2010 durch Gleichsetzung von Sicherheitsabstand mit der Gefährdungslinie zugrunde.

Der Sicherheitsabstand (z.B. für Baufelder) wird vereinfacht wie folgt ermittelt:

$$S = KR + KRS + KH$$

Als Kliffhöhe (KH) wird die durchschnittliche des Gebietes mit ca. 10 m angesetzt, der Küstenrückgang bei einem Extremereignis (KRS) beträgt 15 m. Die Begrenzung des langfristigen Küstenrückgang (KR), welcher natürlich 40 m /100 a beträgt, auf 20 m ergibt sich aus einer Langfriststrategie des Küstenschutzes zur Aufrechterhaltung der südöstlichen Anbindungsmöglichkeit von Küstenschutzanlagen (z.B. Düne) im Bereich Stubbenfelde.

Im Bereich Steilufer Teufelsberg/Stubbenfelde ergibt sich nunmehr folgender Sicherheitsabstand:

$$S = KR + KRS + KH = 20 \text{ m} + 15 \text{ m} + 10 \text{ m} = \mathbf{45 \text{ m}}$$

Dabei ist allerdings von einer Ausgleichslinie der natürlichen Kliffkante auszugehen und nicht von der Kante der künstlichen Vorschüttung (Vermessung Gemeinde), da diese keine natürlichen Stabilitätsbedingungen hat.

Bei Kkm U 24,250 geht die Sicherheitsabstandslinie zur Landseite über, da ab dort in Richtung Nordwest der Sicherheitsabstand der Flachküste (65 m) vorgehalten werden muss, um bei Vollzug des langfristigen Rückganges noch einen ausreichenden Dünenanschluss an das Steilufer zu gewährleisten.

Die Gefährdungslinie liegt gemäß Pkt. 9 des Erlasses in einem Abstand, der der Summe aus dem Küstenrückgang bei einem Extremereignis (KRS) und der Kliffhöhe (KH) entspricht, seewärts der Sicherheitsabstandslinie. Die Gefährdungslinie liegt somit hier 20 m landwärts der ausgeglichenen Kliffkante (KR = 20 m) bzw. 25 m seewärts der Sicherheitsabstandslinie (KRS + KH = 15 m + 10 m). Wenn die Kliffkante durch den langfristigen Küstenrückgang die Gefährdungslinie überschreitet, entsteht eine akute Gefährdung der an der Sicherheitsabstandslinie stehenden Bebauung durch Hangausgleichsprozesse und eine jederzeit mögliche Extremsturmflut. Erreicht also der Kliffrückgang die Gefährdungslinie (nicht die Sicherheitsabstandslinie), muss die auflösende Bedingung der Zulassung in Kraft treten.

Eigentlich müsste bereits jetzt bei stringenter Auslegung des o.a. Erlasses im Bereich zwischen ausgeglichener Kliffkante und landseitig einem Abstand von 25 m zu dieser Kliffkante sämtliche Bebauung zurückgebaut werden, da wie bereits vorher erwähnt eine akute Gefährdung durch Hangausgleichsprozesse und Küstenrückgang bei extremen Sturmhochwasser gegeben ist. Analoges gilt für die landseitig hiervon stehende Bebauung, die bei zukünftigem Küstenrückgang einen Mindestabstand von 25 m zur dann entstehenden Kliffkante unterschreitet und dann entsprechend gefährdet wäre.“

Aus der nachrichtlichen Darstellung der Planzeichnung der Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. Änderung (Plan unten) sind der Verlauf der

- Ausgleichslinie der natürlichen Kliffoberkante 2010,
 - 20 m Gefährdungslinie
von der Ausgleichslinie der natürlichen Kliffoberkante 2010 und
 - 45 m Sicherheitsabstandslinie
von der Ausgleichslinie der natürlichen Kliffoberkante 2010
- ersichtlich.

Die Uferlinie basiert auf der Kartengrundlage DGM Küste M-V 2010 und stellt somit einen Augenblickszustand dar.

Entsprechend wurden folgende Festsetzungen im Text (Teil B) unter I. 6. ausgewiesen:

(1)

Gemäß Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern von März 2010 (VI 730/5264.1) ist die Bebauung am Teufelsberg der Kategorie III zuzuordnen. Entsprechend Berechnung nach Punkt 5 des Erlasses beträgt der Sicherheitsabstand 45 m von der Ausgleichslinie der natürlichen Kliffoberkante 2010.

Seewärts dieser Sicherheitsabstandslinie ist eine Zustimmung zur Neubebauung bzw. Bebauungsverdichtung nicht möglich. Damit ist auch die Festsetzung von Baufeldern in diesem Bereich nicht zulässig.

(2)

Für die landwärts der 45 m Sicherheitsabstandslinie gelegenen Grundstücksflächen wird ein zeitlich befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

(3)

Dieses zeitlich befristete Baurecht erlischt entschädigungslos, wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenrückgang den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass der Abstand zur seeseitigen Front der baulichen Anlagen der Summe aus Rückgangswert bei einer extremen Sturmflut zuzüglich Kliffhöhe entspricht. Diese Gefährdungslinie liegt 25 m seewärts des jeweiligen Standortes.

Beim Unterschreiten dieses Abstandes ist die Nutzung der Anlagen einzustellen, die baulichen Anlagen sind umgehend ersatzlos zurückzubauen. Entstehende Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren.

Als Folgenutzung werden die betroffenen Grundstücksflächen als Flächen für den Hochwasserschutz gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgelegt.

Zur Klarstellung und zum besseren Verständnis der geltenden Regelungen heißt es im Text (Teil B), Hinweise unter Punkt 1:

Ergänzende Hinweise zum zeitlich befristeten Baurecht nach § 9 (2) 2 BauGB

(1)

Baugenehmigungen sind nur mit einer auflösenden Bedingung gemäß § 72 Abs. 4 LBauO M-V (Befristung) zulässig.

(2)

Wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenrückgang den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass der Abstand zur seeseitigen Front der baulichen Anlagen der Summe aus Rückgangswert bei einer extremen Sturmflut zuzüglich Kliffhöhe entspricht, wird durch die untere Bauaufsichtsbehörde für alle baulichen Anlagen, auch die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen bzw. für bestehende Anlagen, die Nutzung untersagt.

Im Rahmen der 2. Änderung der Außenbereichssatzung ist die Erweiterung der Baugrenzen im nordöstlichen Teil des Flurstückes 49/19 vorgesehen. Dieser befindet sich außerhalb des 50 m - Uferschutzstreifens zum Kölpinsee und landseitig der 45 m Sicherheitsabstandslinie.

Damit ist zunächst die Ausweisung von Baugrenzen grundsätzlich genehmigungsfähig.

Für die Bebauung des Grundstückes 7 bedeutet dies aber konkret, dass lediglich zeitlich befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einer auflösenden Bedingung besteht. Die auflösende Bedingung ist im Text (Teil B) I. 6. (3) genau definiert.

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens wird das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Hinweise

Bodendenkmale sind im Planänderungsgebiet derzeit nicht bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, wurden im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 2 folgende Anmerkungen aufgenommen:

(1)

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

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Naturschutzrechtliche Belange

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 Eingriff auszugleichen (§ 13 BNatSchG).

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den notwendigen Ausgleich der Eingriffe, den Gehölzschutz und die notwendige Ausnahmegenehmigungen zum Bauen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen und im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel“ wurden folgende textliche Festsetzungen in der Planung verankert:

III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

(1)

Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.

(2)

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmass zu beschränken.

(3)

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

(4)

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Eingriff in die Landschaft auszugleichen.

(5)

Die Bilanzierung des Eingriffs ist im jeweiligen Bauantragsverfahren vorzulegen.

(6)

Im jeweiligen Bauantragsverfahren hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG vom Bauverbot nach § 29 NatSchG M-V (Küsten- und Gewässerschutzstreifen) zu stellen.

(7)

Im jeweiligen Bauantragsverfahren hat der Bauherr einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu stellen.

Mit Stellungnahme vom 11.07.2019 hat die untere Naturschutzbehörde auf die Beachtung des Baumbestands verwiesen.

Im Planbereich befindet sich kein Baumbestand mehr, da dieser nach größeren Sturmschäden und nachweislichem Fäulnis im Stammbereich entfernt werden musste. Die Bäume (Walnuss, Eiche und Esche) wiesen aufgrund ihrer Einzelstellung an einem stark windbeeinflussten Standort Schäden und Astausbrüche im Kronenbereich auf. Die Grundstückseigentümer können mit Fotos den Zustand der Bäume belegen. Die erst kürzlich nach Sturmsituationen aufgetretenen Kronenausbrüche von Baumbeständen auf den angrenzenden Grundstücken und Schädigungen von Privateigentum bestätigen die erforderlichen Maßnahmen der Grundstückseigentümer zum Ausschluss von Gefahren für Leib und Leben.

Bilanzierung der Kapazitäten

Dauerwohnungen:

Bestand zum Zeitpunkt
der Erstellung der Außenbereichssatzung im Jahr 2011 11 WE

prognostizierter Zuwachs auf Grundlage der
Außenbereichssatzung im Jahr 2011 und der
1. Änderung der Außenbereichssatzung im Jahr 2014 $\frac{7 \text{ WE}}{18 \text{ WE}}$

Ferienwohnungen:

Bestand zum Zeitpunkt
der Erstellung der Außenbereichssatzung im Jahr 2011 20 FW*

prognostizierter Zuwachs auf Grundlage der
Außenbereichssatzung im Jahr 2011 und der
1. Änderung der Außenbereichssatzung im Jahr 2014 $\frac{5 \text{ FW}}{25 \text{ FW}}$

* Aufgrund der Größe der Ferienhäuser wurde von jeweils einer Ferienwohnung je Ferienhaus ausgegangen.

Mit der 2. Änderung der Außenbereichssatzung soll die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Hauptgebäudes als Wohngebäude oder als Ferienhaus eröffnet werden.

Die Erhöhung der Kapazitäten um eine Dauerwohnung oder um eine Ferienwohnung ist von untergeordneter Bedeutung im Verhältnis zu den Kapazitäten der Ursprungssatzung.

Medienschließung

Die Grundstückseigentümer haben die im Zuge der Baumaßnahmen notwendigen Planungs- und Realisierungskosten zu tragen. Die Gemeinde Seebad Loddin hält sich von allen anfallenden Kosten frei.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung einschl. der Löschwasserbereitstellung wurden die betroffenen Behörden und die örtliche Feuerwehr im Zuge der Erstellung der 2. Änderung der Satzung beteiligt.

Folgende Informationen liegen vor:

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**
(Auszug Stellungnahme vom 23.05.2019)

„Das Grundstück 49/19 liegt nicht direkt an der öffentlichen Gemeindestraße in der sich die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen des Zweckverbandes befinden. Jedoch ist der Antragsteller laut unseren Unterlagen auch Eigentümer des Grundstückes 41/11, welches direkt an der öffentlichen Straße liegt. Damit wäre das Anschlussrecht gemäß Wasserversorgungssatzung und Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gegeben. Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse können für die zusätzliche Bebauung mitbenutzt werden. Ausschlaggebend sind die Regelungen der Anschlusssatzungen des Zweckverbandes. Darin heißt es insbesondere, dass jedes Grundstück einen eigenen Anschluss an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage haben soll. Wird also ein Grundstück bzw. Grundstücksteil veräußert, muss dabei zwingend auf die Sicherung von Leitungsrechten geachtet werden.“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom stimmt der 2. Änderung der Außenbereichssatzung Gemeinde Loddin / OT Stubbenfelde zu.“

Die vom Zweckverband dargelegten Anschlussbedingungen sind durch den Grundstückseigentümer zu beachten.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
(Auszug Stellungnahme vom 10.07.2019)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.“

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!“

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan befindet sich im Planänderungsgebiet kein Leitungsbestand.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 19.06.2019)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse ausgereicht werden.“

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 14.05.2019)

„Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH vorhanden sind.“

Anmerkungen:

Direkt im Änderungsbereich befinden sich keine Gasleitungen. In der dorthin führenden Waldstraße sind Niederdruckleitungen vorhanden.

Gegen den Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg, hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon-Nr. 03834/8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Auszug Stellungnahme vom 13.05.2019)

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Anlagenbetreiber.

„Auflage:

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.“

- **Löschwasserversorgung**

Im Zuge der Aufstellung der Ursprungssatzung teilte die Freiwillige Feuerwehr Loddin mit Stellungnahme vom 04.11.2013 mit:

„Die Löschwasserversorgung für die o. g. Siedlung verfügt über 4 Löschwasserentnahmestellen, die für die Branderstbekämpfung ausreichend sind.

Zur weiteren Brandbekämpfung kann der Kölpinsee mit einbezogen werden.“

Das Bauamt des Amtes Usedom Süd hat im Auftrag der Freiwilligen Feuerwehr Loddin mit Stellungnahme vom 12.08.2019 erklärt, dass die Löschwasserversorgung auch für die aktuelle Planänderung gesichert ist.

5. Terminplanung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung	26.02.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	II. Quartal 2019
Öffentliche Auslage des Planentwurfs (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB)	06.05.2019 – 14.06.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	II. Quartal 2019
Abwägung und Satzungsbeschluss	III. Quartal 2019

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 2. Änderung der Außenbereichssatzung ist genehmigungsfrei und darf nach Satzungsbeschluss bekanntgemacht werden.

6. Nachrichtliche Hinweise

Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
(Stellungnahme vom 04.06.2019)

Aus Sicht der vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planänderung.

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla**
(Stellungnahme vom 03.07.2019)

Die Planänderung wird von der zuständigen Forstbehörde befürwortet. Der lt. § 20 LWaldG einzuhaltende Waldabstand von 30 m bei den neu ausgewiesenen Baufeldern wird eingehalten.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 03.06.2019/11.07.2019)

- **Gesundheitsamt**

„Trinkwasserversorgung

Es ist sicher zu stellen, dass in dem Planungsgebiet an allen Entnahmeventilen einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Entsprechend der Planungsunterlagen (Medienschließung, S. 16) ist dies gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

Das Gesundheitsamt erhebt aus kommunalhygienischer Sicht keine Einwände.“

Die Hinweise sind durch den Grundstückseigentümer bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wurde im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 23.05.2019 mitgeteilt, dass für das Planänderungsgebiet das Anschlussrecht gemäß Wasserversorgungssatzung und Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gegeben ist.

- **Sachgebiet Hoch- und Tiefbau**

Gegen die Planänderung bestehen keine Einwände. Die Belange der Kreisstraßen und Radwege des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

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

Der Grundstückseigentümer hat die Auflagen und Hinweise bei der Planung und Umsetzung seiner Bauvorhaben einzuhalten.

- **Straßenverkehrsamt**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“*

Seebad Loddin im August 2019

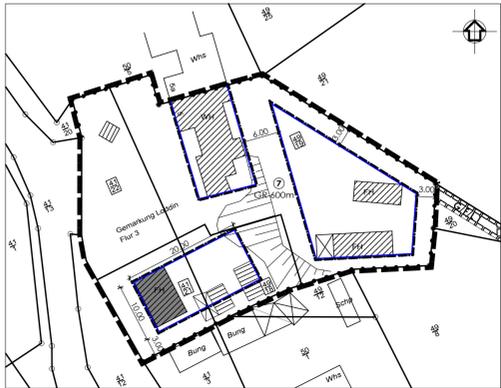
Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Seebad Loddin über die

2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Grundstück 7

PLANZEICHNUNG (TEIL A) auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftsgrenzen

M.: 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG für die 2. Änderung der Außenbereichssatzung gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

GR 600 m ²	zulässige Grundfläche des Grundstückes 7 als Obergrenze	§ 19	BauNVO
--------------------------	---	------	--------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze		§ 23 (3)	BauNVO
-----------	--	----------	--------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der Außenbereichssatzung	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen	Flurstücksbezeichnung
	Nummerierung des Grundstückes	Vermaßung in Meter
	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Liegenschaftskarte	
	Nebengebäude gemäß Liegenschaftskarte	
	Ferienhaus (FH) gemäß Lageplan zum Bauantrag	
	Verlauf Geländeversprung	

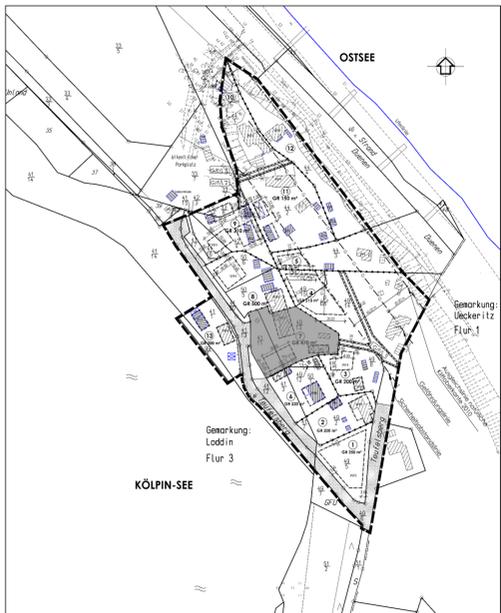
nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Außenbereichssatzung

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21	BauGB
--	--	------------	-------

nachrichtlich

PLANZEICHNUNG der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde i.d.F. der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung (grau unterlegt)

M.: 1 : 2000



nachrichtlich

ZEICHENERKLÄRUNG für die rechtskräftige Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. Änderung gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

GR 200 m ²	zulässige Grundfläche je Grundstück als Obergrenze	§ 19	BauNVO
--------------------------	--	------	--------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze		§ 23 (3)	BauNVO
-----------	--	----------	--------

Sonstige Planzeichen

	Verkehrsflächen	
	öffentlich	

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
--	---	------------	-------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. Änderung	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen	Flurstücksnummern
	Nummerierung der Grundstücke	Vermaßung in Meter
	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Liegenschaftskarte	
	Nebengebäude gemäß Liegenschaftskarte	
	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Aufmaß der Grundstückseigentümer	
	Nebengebäude gemäß Aufmaß der Grundstückseigentümer	
	Kliff II, Plan des Kataster- und Vermessungsamtes LK OVP	Kliff auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias Anders-Böhne von 07-2010
	Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010	Rückbau Ferienhaus
	20 m Gefährdungslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010	
	45 m Sicherheitsabstandslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010	

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 16.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Loddin vom 27.08.2019 folgende 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Grundstück 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde umfasst die gemäß Planzeichnung (Teil A) innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegenden Flurstücke 41/21, 41/22, 49/18 und 49/19 der Flur 3, Gemarkung Loddin. Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Seebades Loddin vom 26.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 20.03.2019.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung des Seebades Loddin hat am 16.04.2019 den Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis zum 14.06.2019 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung der Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 17.04.2019 und im Internet unter der Adresse <http://www.amtsuedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Loddin, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die von der 2. Änderung der Außenbereichssatzung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zimowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung des Seebades Loddin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.08.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.08.2019 von der Gemeindevertretung des Seebades Loddin als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Seebades Loddin vom 27.08.2019 gebilligt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung der Außenbereichssatzung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 18.09.2019 und im Internet unter der Adresse <http://www.amtsuedom.de> und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Loddin, bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsdauer ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung der Außenbereichssatzung ist mit Ablauf des 18.09.2019 in Kraft getreten.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

für die Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. und 2. Änderung

I. Planrechtliche Festsetzungen

1.	Maß der baulichen Nutzung (§ 35 (6) BauGB)
----	--

(1) 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 Spaltensiedlung befürchten lassen.

(2) Als Hauptgebäude sind ausschließlich Wohngebäude und Ferienhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

(1) Für alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücke sind die zulässigen Grundflächen (GR) als Höchstmaß bestimm.

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

(3) Nicht auf die maximal überbaubare Grundfläche anzurechnen sind:
- Zufahrten und Wege,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird.

2.2 Geschossigkeit

(§ 20 BauNVO)

(1) Für Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(2) Für Ferienhäuser wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 (3) BauNVO)

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

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

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L - G/F/L 3
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 - 3 bezeichneten Grundstücksbereiche werden als zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt.

5.2 Von der Bebauung zurückhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 1 - 3 zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

5.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

(§ 16 BauNVO)

Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte hinsichtlich der grundstückskonkreten Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche.

6. Festsetzungen für zeitlich befristetes Baurecht und die bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 9 (2) 2 BauGB)

(1) Gemäß Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom März 2010 (VI 730/524.1) ist die Bebauung am Teufelsberg der Kategorie III zuzuordnen. Entsprechend Berechnung nach Punkt 5 des Erlasses beträgt der Sicherheitsabstand 45 m von der Ausgleichslinie der natürlichen Kliffoberkante 2010.

Siehe hierzu die Sicherheitsabstandslinie ist eine Zustimmung zur Neubebauung bzw. Bebauungsverdichtung nicht möglich. Damit ist auch die Festsetzung von Baufeldern in diesem Bereich nicht zulässig.

(2) Für die landwärts der 45 m Sicherheitsabstandslinie gelegenen Grundstücksflächen wird ein zeitlich befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

(3) Dieses zeitlich befristete Baurecht erlischt entschädigungslos, wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenerosionen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, dass der Abstand zur seeseitigen Front der baulichen Anlagen der Summe aus Rückgangswert bei einer extremen Sturmflut zuzüglich Kliffhöhe entspricht. Diese Gefährdungslinie liegt 25 m seawards des jeweiligen Standortes. Beim Unterschreiten dieses Abstandes ist die Nutzung der Anlagen einzustellen, die baulichen Anlagen sind umgehend ersatzlos zurückzubauen.

(4) Entstehende Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren. Als Folgenutzung werden die betroffenen Grundstücksflächen als Flächen für den Hochwasserschutz gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgelegt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(1) Dachneigung (§ 86 (1) 1 LBO M-V)
Für die Wohngebäude und Ferienhäuser sind für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zugelassen.

(2) Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO M-V)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt (1) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.
- Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
- Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.
- Gemäß § 13 BNatSchG ist der Eingriff in die Landschaft auszugleichen.
- Die Bilanzierung des Eingriffs ist im jeweiligen Bauantragsverfahren vorzulegen.
- Im jeweiligen Bauantragsverfahren hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchAG vom Bauverbot nach § 29 BNatSchAG M-V (Küsten- und Gewässerschutzreifen) zu stellen.
- Im jeweiligen Bauantragsverfahren hat der Bauherr einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu stellen.

HINWEISE

1. Ergänzende Hinweise zum zeitlich befristeten Baurecht nach § 9 (2) 2 BauGB

(1) Baugenehmigungen sind nur mit einer auflösenden Bedingung gemäß § 72 Abs. 4 LBO M-V (Befristung) zulässig.

(2) Wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenerosionen den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass der Abstand zur seeseitigen Front der baulichen Anlagen der Summe aus Rückgangswert bei einer extremen Sturmflut zuzüglich Kliffhöhe entspricht, wird durch die untere Bauaufsichtsbehörde für alle baulichen Anlagen, auch die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen bzw. für bestehende Anlagen, die Nutzung untersagt.

2. Hinweise der Bodendenkmalpflege

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

(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Ünnerschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 46, 84) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Wäldern verborgene, liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodendenkmale geschützte Bodendenkmale.

3. Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

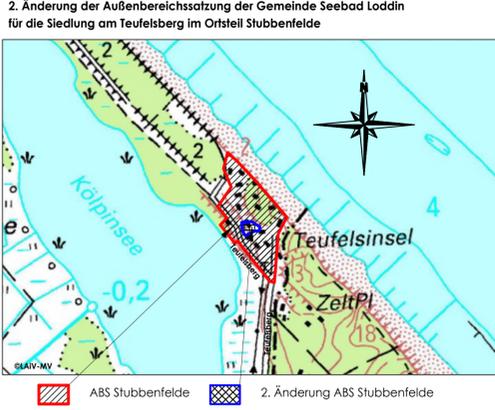
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17466 Usedom, Markt 7 Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Loddin
Flur	3
Flurstücke	41/21 und 41/22 (vormals 41/11) und 49/18 und 49/19 (vormals 49/13)

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 10 000

2. Änderung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Seebad Loddin für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde



ABS Stubbenfelde 2. Änderung ABS Stubbenfelde

Satzungsfassung	08-2019	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500 1 : 2000
Entwurfsfassung	04-2019	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Loddin über die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für das Grundstück 7

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(03837)260-0, Fax(03837)26026

Proj.-Nr. 19-05

