

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVZe-0200/19 vom 06.05.2019  
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7  
für den Campingplatz „Am Dünengelände“  
einschl. Küstenweg zwischen Campingplatz und Promenadenplatz**

**1.**

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Zempin

Flur	2
Flurstücke	23/53, 23/55, 23/57 teilweise, 23/59 teilweise, 23/63 teilweise, 23/65, 23/66, 24/2, 24/3 und 28 teilweise
Flur	3
Flurstücke	1 teilweise, 2 teilweise, 4 teilweise, 5, 6, 7 teilweise, 24, 25 und 26
Fläche	rd. 5 ha

hat die Gemeindevertretung des Seebades Zempin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Campingplatz „Am Dünengelände“ einschl. zwischen Campingplatz und Promenadenplatz beschlossen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Ostsee sowie im Westen, Süden und Osten durch Wald begrenzt.

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Seebad Zempin  
für den Campingplatz „Am Dünengelände“  
einschl. Küstenweg zwischen Campingplatz und Promenadenplatz**



**Übersichtsplan M 1 : 8000**

## 2.

### **Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel**

#### **Planungsanlass**

Die Außenküste der Gemeinde Seebad Zempin befindet sich in einem Bereich, der durch küstendynamische Prozesse einen stetigen Rückgang zu verzeichnen hat.

Die letzten schweren Sturmflutereignisse haben aufgezeigt, dass, trotz der bereits realisierten und der noch geplanten Dünenschutzmaßnahmen, die Bebauungen unmittelbar am Hochufer/Dünen langfristig nicht am bestehenden Standort gesichert werden können.

Die Einstufung der Dünen zu Landesküstenschutzdünen ergibt sich aufgrund einer objektiven Bewertung anhand der Vorgaben des Landeswassergesetzes. Dieses bestimmt den Schutz der im Zusammenhang bebauten Gebiete zur Pflichtaufgabe von Küstenschutzverbänden.

Für den Küstenabschnitt Zempin wurden zwei Gefährdungen festgestellt.

Zum einen die direkte Überflutungsgefahr des Ortes Zempin und zum anderen die Durchbruchgefahr in das Achterwasser.

Von einem Durchbruch wären alle tiefliegenden Ortschaften am Oderhaff direkt betroffen. Seiner Verhinderung kommt daher oberste Priorität zu. Dieser Aufgabe dient das aus Buhnen, Düne und Deich bestehende Küstenschutzsystem zwischen Zempin und Koserow primär. Gleichzeitig schützt es aber zusammen mit dem Deich am Achterwasser auch Zempin vor Überflutung.

Von dem nordwestlich an die Landesküstenschutzdüne angrenzenden Küstenabschnitt geht dagegen keine Gefährdung für im Zusammenhang bebaute Gebiete aus. Die hier befindliche Altdünenlandschaft ist so breit und hoch, dass selbst bei starkem Küstenrückgang langfristig keine Überflutungsgefahr für Zempin und keine Durchbruchgefahr ins Achterwasser zu befürchten ist.

Der Schutz dieses Küstenabschnittes gegen Küstenrückgang gehört daher nicht zu den Pflichtaufgaben des Landes. In diesem Küstenabschnitt befinden sich auch der Campingplatz „Am Dünengelände“ und der Küstenweg zwischen Campingplatz und Promenadenplatz.

In Erörterungsterminen mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Gemeinde und weiteren Fachleuten wurde aufgrund der Schäden des Hochufers und dem notwendigen Schutz der Infrastruktureinrichtungen in Übereinstimmung mit dem Generalplan Küstenschutz M-V als nachhaltige, ökonomisch sinnvolle und mit der natürlichen Küstendynamik vereinbare Lösung eine Rückverlegung der gesamten Infrastruktur um rd. 30 m festgelegt.

Dies betrifft auch den Küstenweg zwischen dem Campingplatz „Am Dünengelände“ und dem Promenadenplatz.

Die Nutzungen (bauliche Anlagen und Standplatzflächen) müssen daher im Einklang mit der Küstendynamik landeinwärts verlagert werden, um langfristig das Gefährdungspotential durch Sturmflutereignisse/Küstenrückgang zu minimieren.

#### **Planungserfordernis**

Gemäß § 1(3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen

Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 (5) BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 (6) BauGB u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem abrasionsgefährdeten Küstenabschnitt der Ostsee.

Hieraus ergeben sich sowohl zur Berücksichtigung der Belange des Küstenschutzes als auch zum Schutz der baulichen Anlagen vor Gefährdung bei Sturmhochwasser in der Ostsee und/oder Küstenrückgang hohe zukunftsorientierte Anforderungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen Festlegungen getroffen werden, die eine weitere Minimierung der Schadensereignisse im Sturmflutfall bewirken und so dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Die Durchsetzung des Planvorhabens dient dem Allgemeinwohl.

### **Planungsziel**

Der Campingplatz „Am Dünengelände“ ist derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben wird eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Seeseitig des noch genau zu ermittelnden Freihaltestreifens ist für die Standorte der baulichen Anlagen einschl. der Standplätze ein Rückbau festzusetzen und die Errichtung baulicher Anlagen und die Nutzung für Standplätze grundsätzlich auszuschließen.

Landseitig des noch genau zu ermittelnden Freihaltestreifens sind die Ersatzstandorte der baulichen Anlagen einschl. der Standplätze neu einzuordnen.

Im Vorfeld der Festlegung der Ausgleichsstandorte für den Rückbau wird eine Untersuchung von alternativen Ersatzstandorten durchgeführt.

Ggfs. ist eine Erweiterung des derzeitigen Geltungsbereiches des Campingplatzes notwendig, um die notwendigen Ersatzflächen ausweisen zu können.

Der Küstenweg zwischen Campingplatz und Promenadenplatz ist aufgrund der Sturmflutereignisse teilweise zerstört worden. Er soll daher ebenfalls landseitig des noch genau zu ermittelnden Freihaltestreifens neu angelegt werden.

Die genaue Trassierung erfolgt unter Berücksichtigung der forstlichen und naturschutzfachlichen Belange sowie der topographischen Verhältnisse.

## **3.**

### **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Zempin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.01.2002 wirksam ist.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 ist im wirksamen Flächennutzungsplan nur teilweise als „Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatz (SO Camp) gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Flächennutzungsplanes gehörten die Flächen westlich des Bernsteinweges noch zum Gemeindegebiet Zinnowitz.

Die Gebietsänderung u. a. mit Zuordnung der Campingplatzgrundstücke zum Gemeindegebiet Zempin erfolgte 2013. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 steht somit nur teilweise in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung. Eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich.

Sollten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgestellt werden, ist der wirksame Flächennutzungsplan auch zu ändern.

#### **4.**

##### **Wesentliche in die Planung einzustellende Belange**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind insbesondere die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie forstliche und naturschutzrechtliche Belange betroffen. Mit Umsetzung der Planung sind Auswirkungen für die Betreibung des Campingplatzes und Folgekosten der Planung verbunden.

Daher sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Auswirkungen des Vorhabens und die daraus resultierenden Maßnahmen auf Grundlage entsprechender Fachgutachten zu analysieren.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verluste und Beeinträchtigungen von Biotopen zu erwarten, die eine entsprechende Kompensation erforderlich machen.  
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind die vorkommenden Bäume außerhalb des Waldbestandes mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.
- Bei Teilflächen des Plangeltungsbereiches handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.  
Die forstrechtlichen Belange sind in die Planung einzustellen.  
Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde.
- Das Kataster des Landes M-V weist im Plangeltungsbereich Biotope der Dünen und Steilküsten auf, die dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen. Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden in die Planung eingestellt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im

Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

- Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet/ Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet ist gemäß den behördlichen Vorgaben erforderlich.
- Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Küstenschutzgebiet Zinnowitz bis Bansin.
- Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.
- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist von der Bundesstraße 111 über den Bernsteinweg vorhanden.
- Das Plangebiet ist medienseitig weitestgehend erschlossen.

## 5.

### **Kostenübernahme**

Die Kosten des Planverfahrens werden durch die Gemeinde Seebad Zempin getragen.

## 6.

### **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

## 7.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Zeplin  
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 07.05.2019

