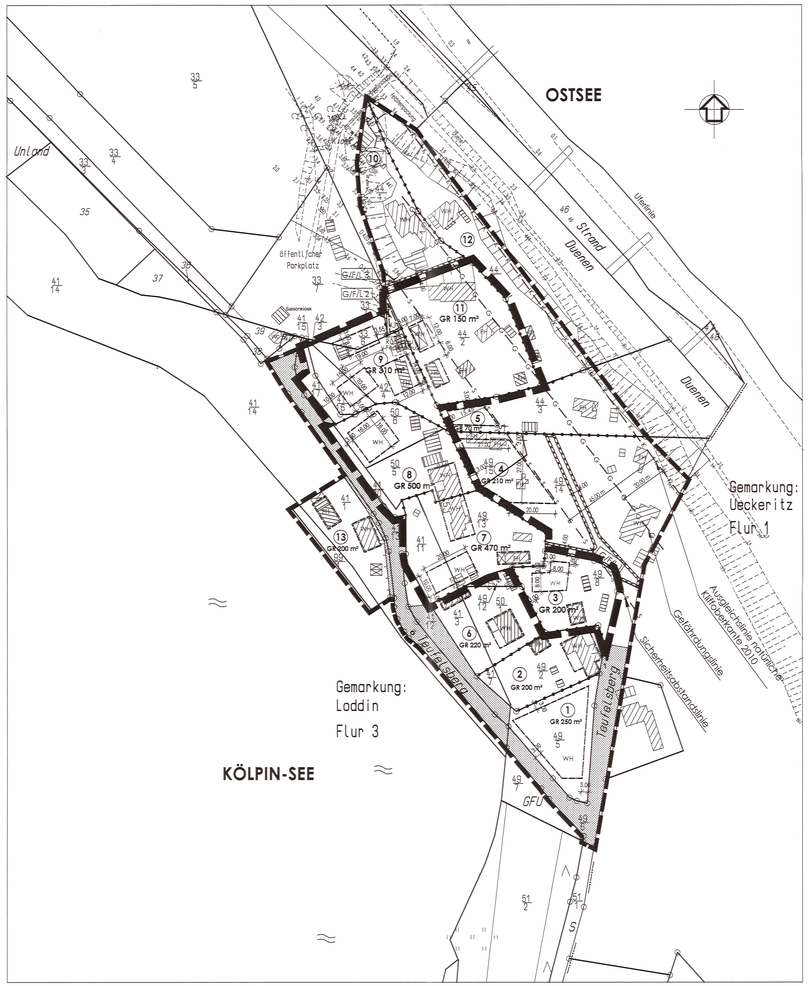
Satzung der Gemeinde Seebad Loddin
zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung
für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde
für die Grundstücke 3, 7 bis 9 und 11

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

auf Grundlage der Digitalisierung einer analogen Flurkarte und mit Genehmigung des LK VG zur Veröffentlichung der Flurkarte
GA 2007/03
LK VG KVA



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I , S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Loddin vom 11.02.2014 folgende 1. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für die Grundstücke 3, 7 bis 9 und 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde umfasst die gemäß Planzeichnung (Teil A) innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegenden Flurstücke 49/8 (Grundstück 3), 41/11 und 49/13 (Grundstück 7) , 50/5 und 50/6 (Grundstück 8), 33/6, 41/16 teilweise, 41/17 teilweise und 42/4 (Grundstück 9) und 43 und 44/2 (Grundstück 11) der Flur 3, Gemarkung Loddin.
Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

TEXT (TEIL B)
für die rechtskräftige Außenbereichssatzung und die 1. Änderung

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.

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 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 überbaubare Grundfläche anzurechnen sind:
- Zufahrten und Gehwege,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut 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
(§ ? (1) 6 BauGB)

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ ? (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
(§ ? (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.

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
(§ ? (3) BauGB i. V. m. § ? (2) BauGB)

(1)
Gemäß Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern von März 2010 (V/ 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 Klifftoberkante 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 Klifftoberkante 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 Klifthöhe 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.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(1)
Dachneigung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Für die Wohngebäude und Ferienhäuser sind für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zugelassen.
(2)
Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt (1) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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.

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 LBauO M-V (Befristung) zulässig.
(2)
Wenn sich die Klifftoberkante 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 Klifthöhe entspricht, wird durch die untere Bauaufsichtsbehörde für die 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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Seebad Loddin vom 11.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/loddin.php- am 27.09.2012 ortsüblich erfolgt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 10.09.2013 durchgeführt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

4.
Die Gemeindevertretung Loddin hat am 10.09.2013 den Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

5.
Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2013 bis zum 08.11.2013 während folgender Zeiten:

montags, dienstags und mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Bekanntmachung im „Usedomer Amtsblatt" am 25.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2013
Die Bürgermeisterin

6.
Die von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

7.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.02.2014 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 7.04.11.2013

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

8.
Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.02.2014 von der Gemeindevertretung Loddin als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Loddin vom 11.02.2014 gebilligt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

9.
Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.03.2014
Die Bürgermeisterin

10.
Die 1. 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 Bekanntmachung im „Usedomer Amtsblatt" am 16.04.2014 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 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 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 16.04.2014 in Kraft getreten.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.08.2014
Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG
für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

GR 200 m²	zulässige Grundfläche je Grundstück als Obergrenze	§ 19	BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO

Sonstige Planzeichen

G/F/L 1/3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der Außenbereichssatzung	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen	49/8	Flurstücksnummern
3 7	Nummerierung der Grundstücke	10.00	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		
—G—	20 m Gefährdungslinie von der Ausgleichslinie natürliche Klifftoberkante 2010		
—S—	45 m Sicherheitsabstandslinie von der Ausgleichslinie natürliche Klifftoberkante 2010		

nachrichtlich

ZEICHENERKLÄRUNG
für die rechtskräftige Außenbereichssatzung gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

GR 200 m²	zulässige Grundfläche je Grundstück als Obergrenze	§ 19	BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO

Sonstige Planzeichen

Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen		
Ö	öffentlich		
G/F/L 1/3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

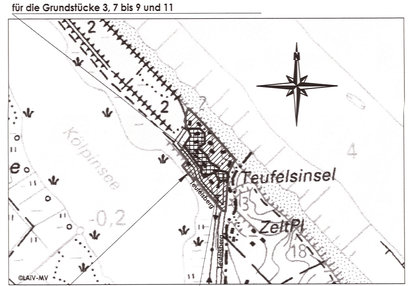
	vorhandene Flurstücksgrenzen	49/8	Flurstücksnummern
1	Nummerierung der Grundstücke	10.00	Vermaßung in Meter
	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Liegenschaftskarte		
	Nebengebäude gemäß Liegenschaftskarte		
	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Aufmaß der Grundstückseigentümer		
	Nebengebäude gemäß Aufmaß der Grundstückseigentümer		
	Klift lt. Plan des Kataster- und Vermessungsamtes LK OVP		Klift auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 07-2010
—K—	Ausgleichslinie natürliche Klifftoberkante 2010		
—G—	20 m Gefährdungslinie von der Ausgleichslinie natürliche Klifftoberkante 2010		Rückbau Ferienhaus
—S—	45 m Sicherheitsabstandslinie von der Ausgleichslinie natürliche Klifftoberkante 2010		

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Loddin
Flur	3
Flurstücke	49/8 (Grundstück 3), 41/11 und 49/13 (Grundstück 7) , 50/5 und 50/6 (Grundstück 8), 33/6, 41/16 teilweise, 41/17 teilweise und 42/4 (Grundstück 9) und 43 und 44/2 (Grundstück 11)

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

1. Änderung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Loddin für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für die Grundstücke 3, 7 bis 9 und 11



ABS Stubbenfelde 1. Änderung ABS Stubbenfelde

Satzungsfassung	02-2014	Hogh	Lange	Maßstab:	
Entwurfsfassung	08-2013	Hogh	Lange		1 : 1000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet		

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Loddin zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde für die Grundstücke 3, 7 bis 9 und 11

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 660 / 1110 (0,73m²)
Allplan 2011