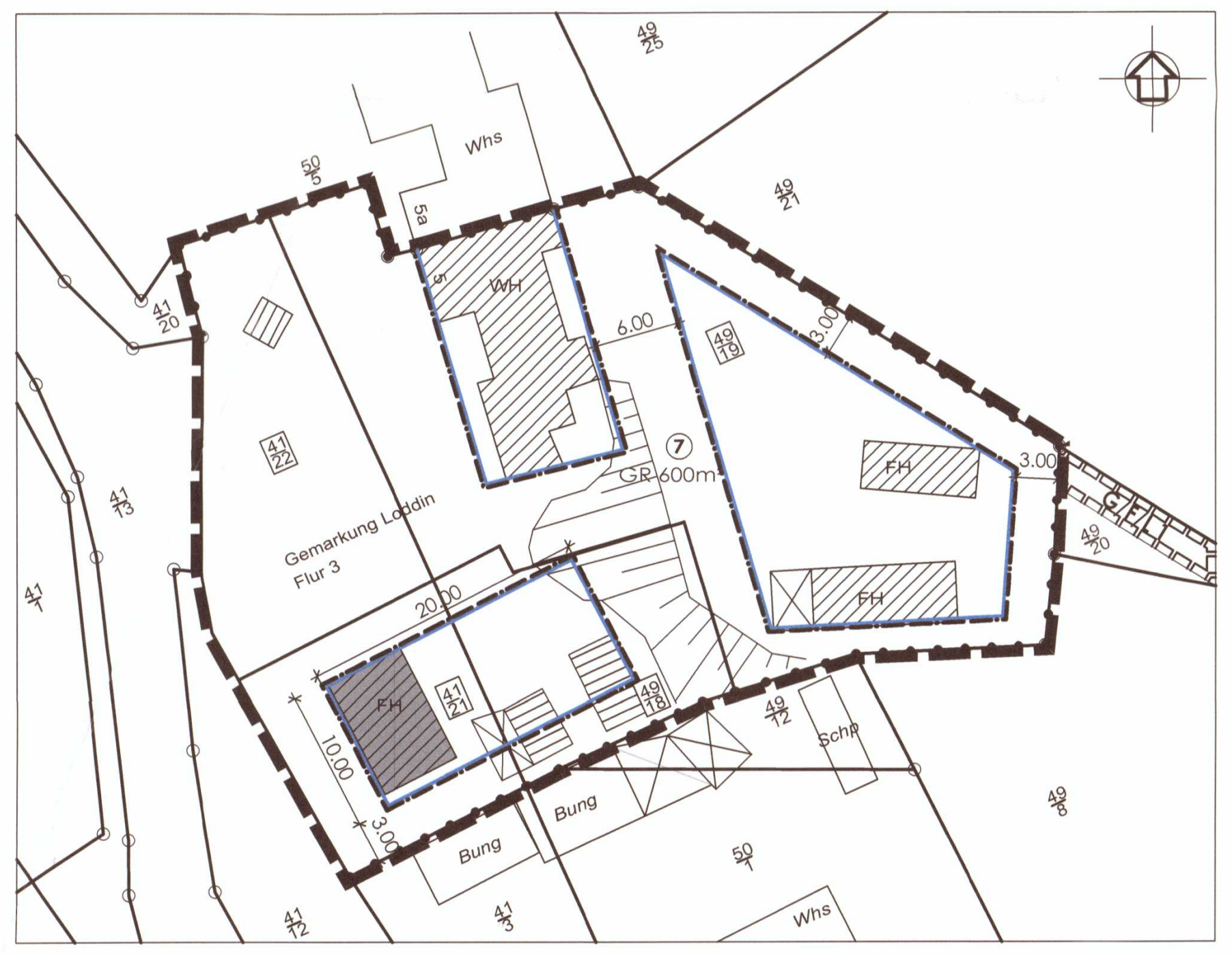
Satzung der Gemeinde Seebad Loddin
über die
2. Änderung der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde
für das Grundstück 7

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 m²	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

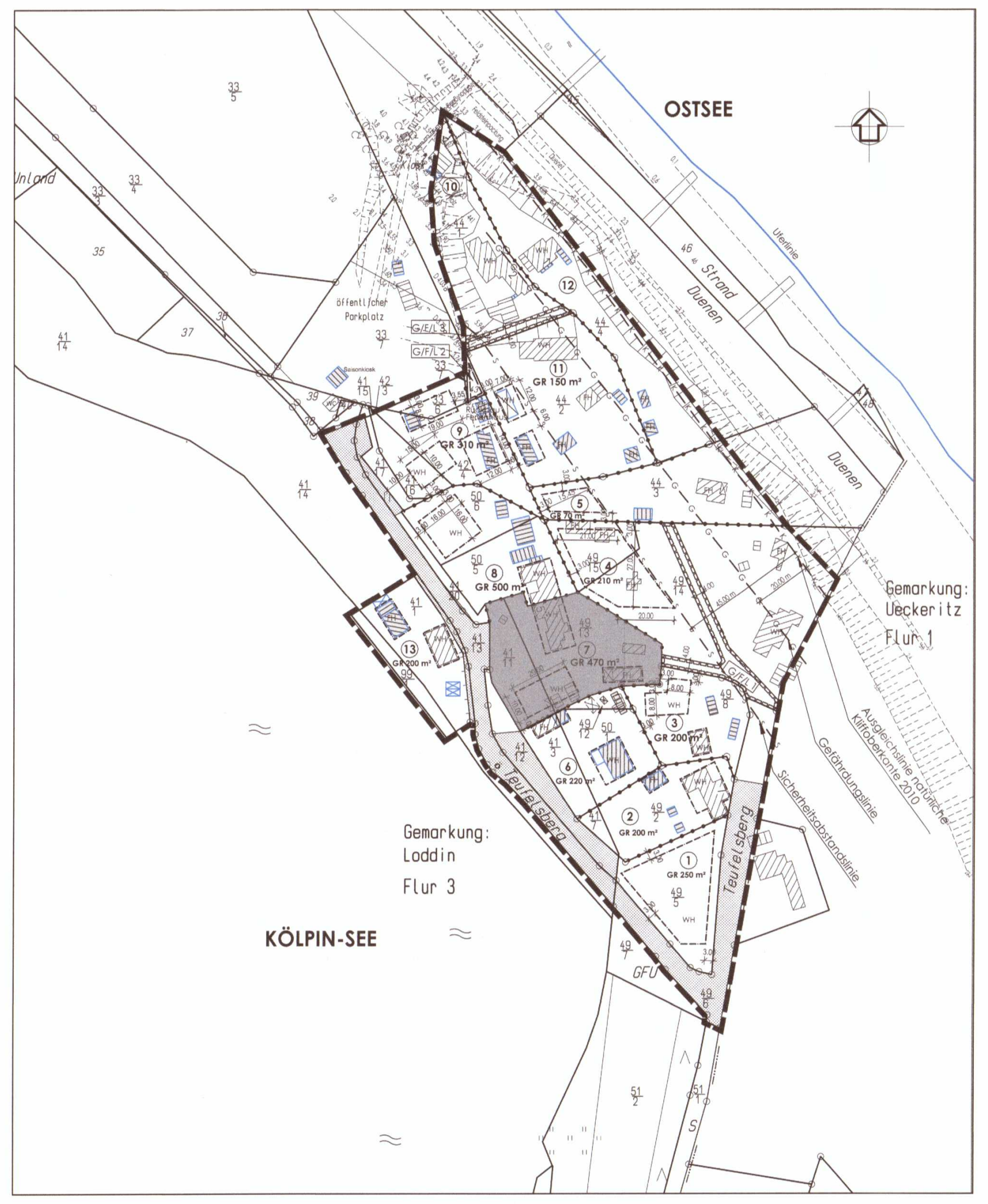
○—○	vorhandene Flurstücksgrenzen	49/19	Flurstücksbezeichnung
⑦	Nummerierung des Grundstückes	10.00	Vermaßung in Meter
▨	Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Liegenschaftskarte		
▥	Nebengebäude gemäß Liegenschaftskarte		
▩	Ferienhaus (FH) gemäß Lageplan zum Bauantrag		
	Verlauf Geländeversprung		

nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Außenbereichsatzung

G/F/L 1	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 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 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	49/5	Flurstücksnummern
①-⑬	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		
	Kliff lt. Plan des Kataster- und Vermessungsamtes LK OVP		Kliff auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 07-2010
—K—	Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010		Rückbau Ferienhaus
—G—	20 m Gefährdungslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010		
—S—	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 (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), 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 16.09.2019

Der Bürgermeister

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

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.09.2019

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 16.09.2019

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 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 2. Änderung der Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 17.04.2019 und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen", Gemeinde Loddin, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.09.19

Der Bürgermeister

5.
Die von der 2. Änderung der Außenbereichssatzung berührten 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 12.08.19 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 12.08.19

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 16.09.2019

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 16.09.2019

Der Bürgermeister

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

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.09.2019

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 18.09.2018 und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Ortsrecht", Gemeinde Loddin, 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 über die 2. Änderung der Außenbereichssatzung ist mit Ablauf des 18.09.2019 in Kraft getreten.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 23.09.2019

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)
für die Außenbereichssatzung i.d.F. der 1. und 2. 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
(§ 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 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.

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 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.

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 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.

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 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 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 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.

3. Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

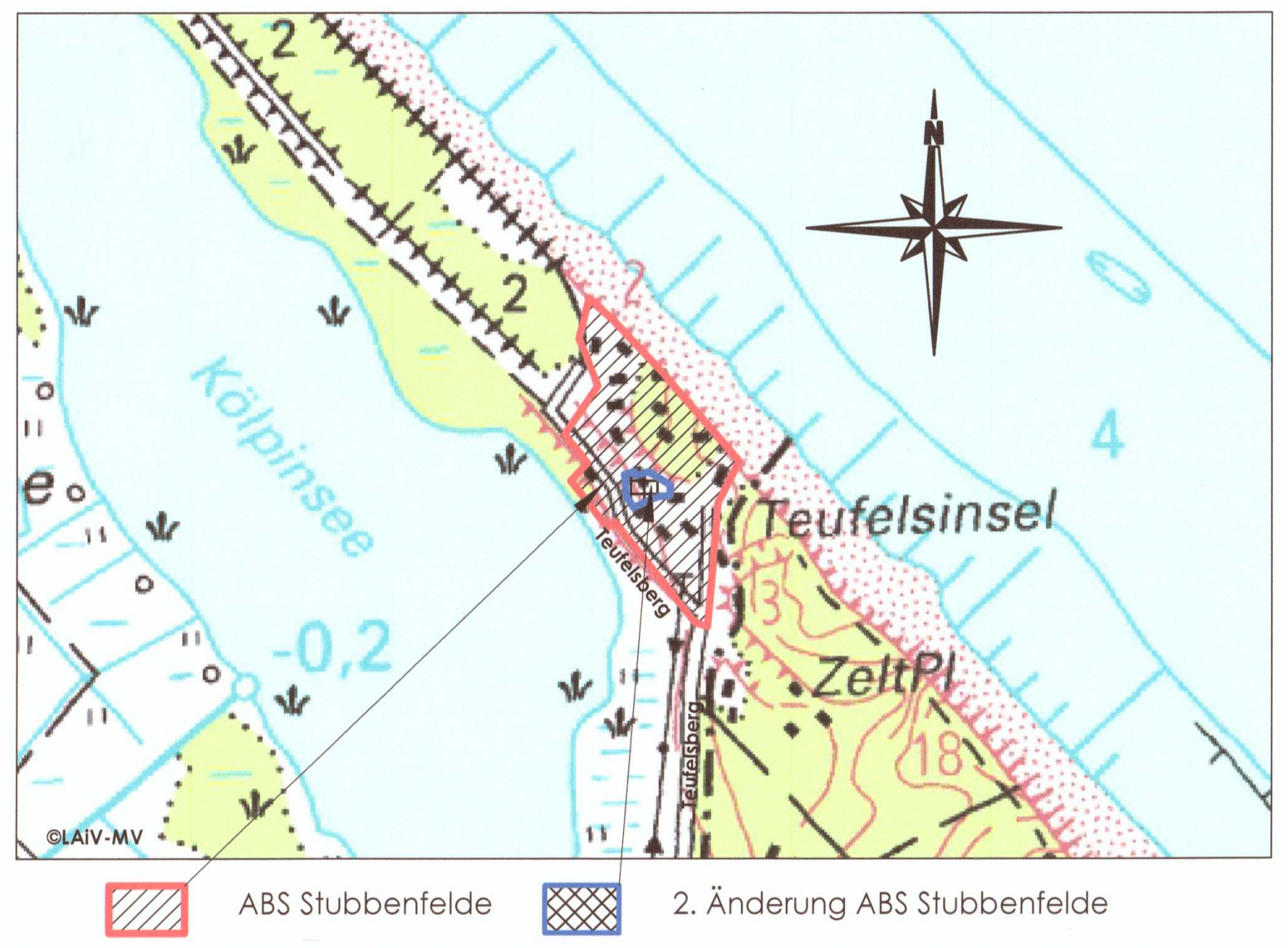
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd" in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 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



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

UPEG

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

Proj.-Nr. 19-05

H/B = 740 / 1000 (0.74m²)

Allplan 2017