

# 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

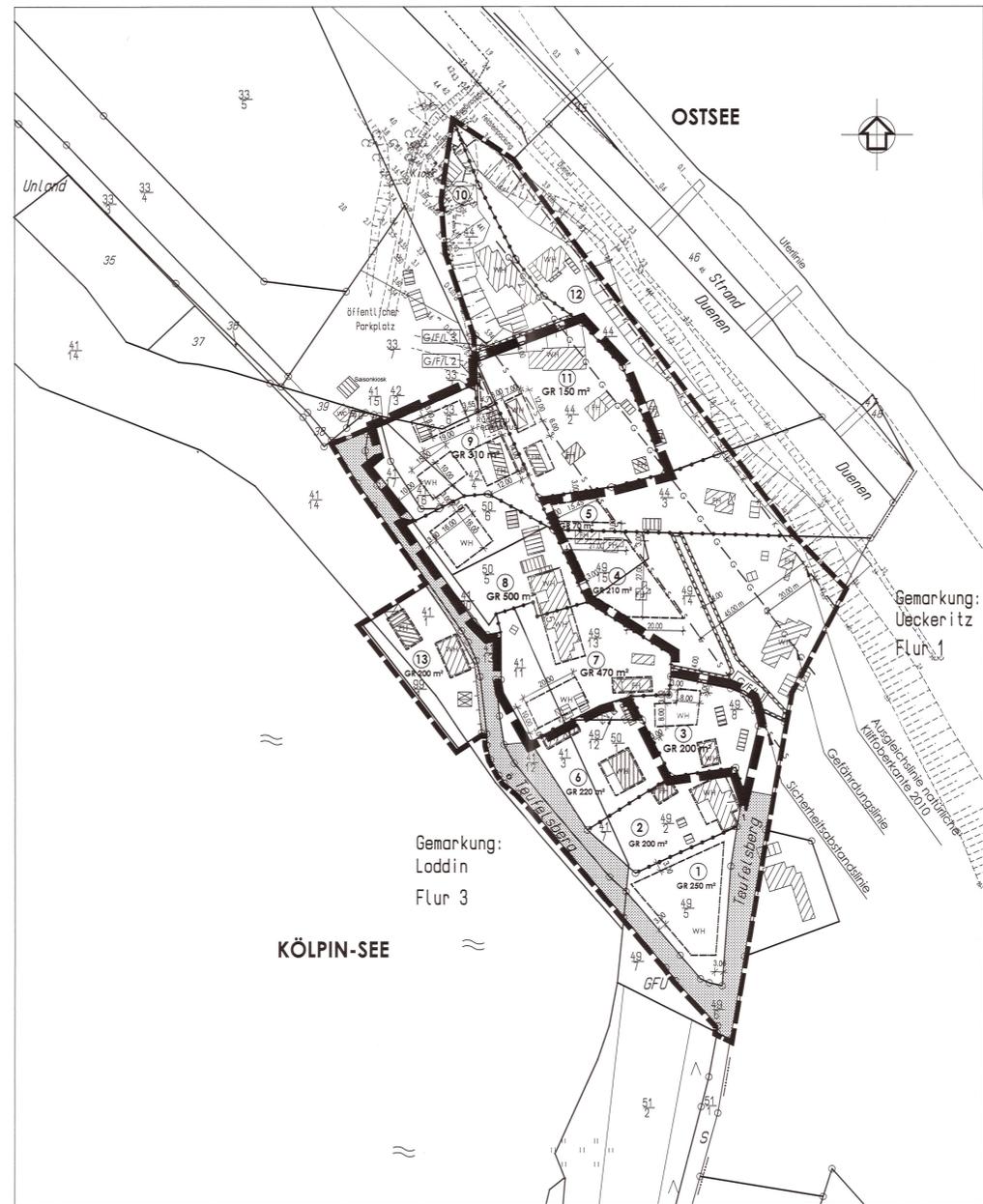
Aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 84 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. 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 Räumlichnutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Errichtung oder Verfestigung einer Siedlungsfläche betreffen 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 bestimmbar.  
(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.  
(3) **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 (1) 6 BauGB)  
Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

#### 4. Sonstige Festsetzungen

#### 5. 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 Trägers 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 sonstige 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 (Vf 750/5264.1) ist die Bebauung am Teufelsberg der Kategorie II zuzuordnen. Entsprechend Berechnung nach Punkt 5 des Erlasses beträgt der Sicherheitsabstand 45 m von der Ausgleichslinie der natürlichen Kliffoberkante 2010.  
Soweit dieser Sicherheitsabstand nicht eine Zustimmung zur Neubebauung bzw. Bebauungsverdichtung nicht möglich. Damit ist auch die Festsetzung von Baufreiem 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 Küstenerosion 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 seawärts des jeweiligen Sturmflutes.  
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 Folgeanzahlung werden die betroffenen Grundstücksflächen als Flächen für den Hochwasserschutz gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgelegt.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(1) Dachneigung  
(§ 86 (1) 1 LBOu M-V)  
Für die Wohngebäude und Ferienhäuser sind für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zugelassen.  
(2) Ordnungswidrigkeiten  
(§ 84 LBOu M-V)  
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt (1) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.  
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBOu 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 Gewässerschutztreffen) zu stellen.  
(7) Im jeweiligen Bauantragsverfahren hat der Bauherr einen Antrag auf Ausnahme genehmigung 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 LBOu M-V (Befristung) zulässig.  
(2) Wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenerosion 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 Bodenkunde (Menscherschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauermasse, Hügel, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelette, Münzen u. a.) 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 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. 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 Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 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 archaische Fundstellen und Bodenkunde 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.amtuseedom-sued.de/ortrecht/loddin.php am 27.09.2012 öffentlich erfolgt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2014  
Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist benannt worden.  
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2014  
Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.09.2013 durchgeführt worden.  
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2014  
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 25.09.2014  
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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fitzgerichtet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorgangsanordnung unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis, dass die Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Bekanntmachung im 'Usedomer Amtsblatt' am 25.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2014  
Die Bürgermeisterin

6. Die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind zu schreiben vom 19.09.2013 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2014  
Die Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.02.2014 geprüft.  
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2014  
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 25.09.2014  
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 25.09.2014  
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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.  
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.09.2014  
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	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
G/F/L 2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der Außenbereichssatzung	§ 9 (7)	BauGB
G/F/L 3	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes	§ 16	BauNVO

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

—○—	vorhandene Flurstücksgrenzen	49/5	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 Kliffoberkante 2010		
—S—	45 m Sicherheitsabstandslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 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			
Verkehrflächen	Verkehrflächen		
δ	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
G/F/L 2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	§ 9 (7)	BauGB
G/F/L 3	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes	§ 16	BauNVO

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

—○—	vorhandene Flurstücksgrenzen	49/5	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		
▨	Kliff It. Plan des Kataster- und Vermessungsamtes LK OVP		
—K—	Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010		
—G—	20 m Gefährdungslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010		
—S—	45 m Sicherheitsabstandslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 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



Satzungsfassung	02-2014	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 1000
Entwurfssfassung	08-2013	Hogh	Lange	
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 USODOM Projektentwicklungsges. mbH  
Strandstrasse 1 a, 17449 Trassenheide  
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

