Satzung der Gemeinde Seebad Zempin
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Sonstige Sondergebiet „Strandnahversorgung und Fischerei“
- von der Waldstraße bis zum Promenadenplatz-

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) 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 Zempin vom 12.08.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Sonstige Sondergebiet „Strandnahversorgung und Fischerei“ - von der Waldstraße bis zum Promenadenplatz-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 06-2007/Aktualisierung 07-2014

Nachrichtlich
Auszug aus der Planzeichnung (Teil A)
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

M.: 1 : 500

NUTZUNGSSCHABLONEN
gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2
Die Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.
Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden über HN als Mindestmaß Firsthöhe über HN als Höchstmaß Gebäudehöhe über HN als Höchstmaß
Grundfläche als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform und Dachneigung der Hauptdachflächen

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Fischerei"
Baufeld 2 - Fischerhütten

SO Fischerei	OK FF über HN 5,00 m FH über HN 10,50 m
GR 156 m²	/
o	SD bis 30°

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Strandnahversorgung"
Baufeld 3 - Neubau Gaststätte

SO Strandnahvers.	II OK FF über HN 5,50 m für Wirtschaftsräume: OK FF über HN 2,70 m GH/FH über HN 12,00 m
GR Gaststätte 140 m²	/
o	begehbares Flachdach / SD bis 30°

Baufelder 5 - Saisonverkauf / Räucherei

SO Strandnahvers.	I FH über HN 8,50 m ***Ausnahmeregelung gemäß Text (Teil B) I.2.***
GR 200 m²	/
o	SD bis 45°

TEXT (TEIL B)
gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.
Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 betreffen Festsetzungen unter I. 1.1, I. 2. und II. 1.4. Sie sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt werden
1.1
das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Fischerei“.
Das Sonstige Sondergebiet Fischerei soll überwiegend der Unterbringung von für den Fischfang erforderlichen Gerätschaften, Anlagen und Fanggut dienen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Baufelder 1 und 2
- Gewerbliche Anlagen der Fischerei für Fang und Lager
- betriebsbezogene Lagerflächen, Gemeinschaftsstellplatzflächen sowie WC- Anlage für die Betriebsinhaber der Einrichtungen im Baugebiet

Änderungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Nördlich des Baufeldes 2 sind folgende Nebenanlagen, die der Ausübung des Fischereigewerbes dienen, zulässig:
- ***Windenhäuser in Leichtbauweise und***
- ***mobile Heringszelte einschl. notwendiger Arbeitsflächen für die Fischer. Die Heringszelte einschl. der notwendigen Arbeitsflächen dürfen nur im Zeitraum vom 01.04 bis zum 30.09. eines jeden Jahres aufgestellt werden.***

1.2
das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Strandnahversorgung“.
Das Sonstige Sondergebiet Strandnahversorgung soll überwiegend der touristischen Versorgung des Strandbereiches mit Gastronomie, Strandnahversorgungseinrichtungen und Serviceanlagen wie WC und Wasserrettungsdienst dienen.

In den einzelnen Baufeldern sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld 3
- Gastronomie mit Räucherei und Verkauf

Baufeld 4
- WC - Anlage mit plangebietsbezogenen Räumlichkeiten für die Gemeinde und den Wasserrettungsdienst

Baufeld 5
- Strandnahversorgungseinrichtungen wie Imbiss, Verleih von Strandkörben, Fahrrädern und Badeartikeln
- Räucherei und Verkauf
- kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen für die Strandnahversorgung wie Badeartikel, Strandtextilien, Bücher und Zeitschriften
  In den Einzelhandelseinrichtungen sind nur Artikel zulässig, die in direktem Zusammenhang mit der Strandnutzung stehen.

Baufeld 6
- Gastronomie

Baufeld 7
- Veranstaltungsbühne mit Umkleide

Baufeld 8
- Rettungsturm

1.3
Im gesamten Plangebiet sind allgemein zulässig:
- Verkehrshaupt- und Nebenflächen sowie Grünflächen gemäß Darstellung und Zweckbestimmung in der Planzeichnung
- betriebsbezogene Gemeinschaftsstellplatzflächen für die Betriebsinhaber der Einrichtungen im Baugebiet

1.4
Im gesamten Plangebiet sind nicht zulässig:
- Dauerwohnungen, auch betriebsbezogene Dauerwohnungen
- Ferienwohnungen
- das Aufstellen von mobilen Verkaufseinrichtungen als Verkaufsstand oder Verkaufswagen, Imbissstände und Imbisswagen, Eisstände und Eiswagen, Stände und Wagen für Werbezwecke. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur im Rahmen von gemeindlichen Sonderveranstaltungen zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für das Baufeld 3 wird bestimmt, dass eine zusätzliche Überschreitung für die geplante Terrasse in einer Größenordnung von maximal 100 m² zulässig ist.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Für das Baufeld 5 wird eine Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Firsthöhe punktuell für die Errichtung eines Räucherturms zugelassen.
Die zulässige Höhe wird mit maximal 15,00 m über HN festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- Treppenanlagen, Rampen, Eingangsüberdachungen,
- Dachüberstände bis max. 0,8 m,
- Stellplätze und Zufahrten sowie
- Terrassenflächen für die Baufelder 4, 5 und 6 bis zu 25 % der für das jeweilige Gebäude zulässigen Grundfläche und für Baufeld 3 um maximal 100 m².
  Überdachungen der Terrassenflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Sonnenschirme.
  Ausnahme: Im Baufeld 6 werden zusätzlich Markisen zugelassen.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Carports und Garagen, auch Tiefgaragen, wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
Stellplätze sind ausschließlich betriebsbezogen für die Betriebsinhaber der Einrichtungen im Baugebiet zulässig.

Zusätzlich ist auf der in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Fläche ein öffentlicher Parkplatz für zwei behindertengerechte Stellplätze vorzusehen.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 22 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Freistehende Nebengebäude sind nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn diese in einem direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung des jeweiligen Baugebietes stehen.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Nördlich des Baufeldes 2 sind, auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung Win gekennzeichneten Flächen, maximal drei Windenhäuser in Leichtbauweise mit einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² zulässig.

Nördlich des Baufeldes 2 sind, auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung Her gekennzeichneten Flächen, maximal drei mobile Heringszelte mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m² sowie notwendige Arbeitsflächen für die Fischer zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
i. V. m. der Waldumwandlung
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die als von der Bebauung freizuhaltende Flächen gekennzeichnet sind, dürfen - mit Ausnahme der bereits vorhandenen beiden Ferienbungalows - keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden.

7. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1
Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sowie mit Zweckbestimmung Beete/Rabatten sind als Rasen- und Wiesenflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 – Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern zu verwenden.

7.2
Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist eine Spielanlage für alle Altersklassen vorgesehen. Die Spielgeräte müssen den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1
Die Flächen für den Hochwasserschutz mit Zweckbestimmung Dünen sind vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen und der vorhandene Vegetationsbestand zur Aufrechterhaltung der Funktionalität zu erhalten.

8.2
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Innerhalb des 70 m- Bereiches ist nur eine oberflächige Versickerung wie Flächen- und Muldenversickerung zulässig. Massive bauliche Anlagen zur Versickerung/ Speicherung von auf größeren Befestigungen gesammelten Wassers wie Rigolen und Zisternen sind im 70 m- Bereich auszuschließen.

8.3
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten 40 m – Bereich von der Düne ist für den Promenadenplatz die Vollversiegelung auf maximal 50 % der Fläche zulässig. Für mindestens 50 % der Fläche sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im Bereich des Plangebietes sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen Rot-Buchen (Fagus sylvatica) der Pflanzqualität HSt, 3xv., DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen der "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 10 m verschoben werden.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

10.1
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

10.2
Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten vorzusehen. Alternativ sind die Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen in Handschachtung oder mittels grabenloser Verfahren (Durchörterung) auszuführen.

10.3
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3xv., DB, StU 16/18 festgesetzt.

10.4
Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach §18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des LK OVP erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

10.5
An den gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen sind Nisthilfen unterschiedlicher Arten anzubringen. Die Nisthilfen sind bei Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in der kein Brutgeschäft stattfindet, gleichartig zu ersetzen.

Anzahl	Art der Nisthilfe
3	Nistkästen mit Loch (Meisenkästen)
5	Nist- Halbhöhlen

10.6
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

11. Festsetzungen für zeitlich befristetes Baurecht in Verbindung mit dem Hochwasserschutz
(§ 9 (2) BauGB)

Für die Baufelder 1 und 2 wird ein zeitlich befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Dieses zeitlich befristete Baurecht ist nur solange zulässig, bis der Küstenrückgang die Dünen- bzw. Kliffoberkante nicht dichter als 5 m an die jeweilige bauliche Anlage verlagert hat.

Hat der Küstenrückgang den rückbaubedingenden Abstand von 5 m erreicht, sind die in den Baufeldern 1 und 2 errichteten baulichen Anlagen umgehend ersatzlos zurückzubauen.
Entstehende Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren.

Als Folgenutzung werden die Baufelder 1 und 2 als Flächen für den Hochwasserschutz gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgelegt.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Für die Windenhäuser wird entsprechend der v. g. Festsetzungen für die Baufelder 1 und 2 (Absätze 1 bis 3) ein zeitlich befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) BauGB)

12.1
Zur Minimierung der Auswirkungen der Abtragsraten im Sturmflutfall ist im gesamten Bereich seewärts der 70 m- Linie eine Mindesthöhe für die Oberkante des Geländes von 4,5 m über HN einzuhalten.

12.2
Für die in den Baufeldern 1 und 2 geplanten Fischerhütten ist ausschließlich Leichtbauweise ohne massive Fundamente bzw. Bodenplatte zulässig.

12.3
Für das Baufeld 7 wird zwingend eine Pfahlgründung vorgeschrieben. Die Pfahlgründung muss die Standsicherheit der baulichen Anlagen auch bei Sedimentausräumungen infolge Sturmflut bis auf 1 m HN gewährleisten, die Konstruktionsunterkante darf 4,0 m HN nicht unterschreiten.
Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind landseitig an die bauliche Anlage heranzuführen.

12.4
Für das Baufeld 8 wird zwingend eine Pfahlgründung vorgeschrieben. Die Pfahlgründung muss die Standsicherheit der baulichen Anlagen auch bei Sedimentausräumungen infolge Sturmflut bis auf 0 m HN gewährleisten, die Konstruktionsunterkante darf 5,5 m HN nicht unterschreiten.

12.5
Der 40 m - Bereich von seeseitiger Dünenoberkante ist von sämtlichen baulichen Anlagen sowie zu mindestens 50% von massiven Flächenbefestigungen freizuhalten. Zu Letzterem zählen auch Befestigungsarten mit pflanzlichen und/oder mineralischen Bindemitteln.
Für die direkten Strandzugänge ist eine saisonale Befestigung mit Holzlattenrosten oder Kunststoffplatten zulässig.

12.6
Rigolen und Zisternen sowie der Löschwasserbrunnen sind nur außerhalb des 70 m - Bereiches von der seeseitigen Dünenoberkante zulässig.

12.7
Die Nebenanlagen müssen den Anforderungen des für das jeweilige Baufeld festgesetzten Mindestmaßes für die Oberkante des Fertigfußbodens entsprechen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
Baufelder 1, 2, 7 und 8:
- Naturholzverkleidungen naturbelassen mit farbigen Anstrichen
- Für Baufeld 7 werden zusätzlich Aluminiumplatten zugelassen.

Baufelder 3 und 5
- Fachwerk mit Ausfachungen aus Putz, weiß oder farbig, oder mit Handstrichziegeln
- Fachwerkoptik
- Putz

Baufeld 6
- Fachwerk mit Ausfachungen aus Putz, weiß oder farbig, oder mit Handstrichziegeln oder
- Putz mit Giebelverbretterung

Baufeld 4
- Putz

Für untergeordnete Fassadenflächen in der Baufeldern 3, 4 und 6 sind zusätzlich zulässig:
- Glaskonstruktionen

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur zulässig:
Baufelder 1, 2 und 6
- Kunstreet oder
- Bitumenschindeln

Baufelder 3 und 4
- begehbares Dach,
- Betondachsteine oder Ziegel in anthrazit
- Kunstreet

Die Dachgestaltung der in den Baufeldern 3 und 4 geplanten Gebäude ist in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzupassen.
Baufeld 5
- Kunstreet

Baufeld 7
- textile Überdachung
- Pappdach

Für untergeordnete Dachflächen in der Baufeldern 3, 4 und 6 sind zusätzlich zulässig:
- Glaskonstruktionen

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Stelle der Leistung als Aufsteller, als nicht selbstleuchtende Schilder und Ausleger oder Bemalung auf der Außenwand der Gebäude bis maximal Traufhöhe angebracht werden.
Die Größe der Werbeanlagen je gewerblicher Einrichtung darf maximal 1,00 m² betragen.

Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Einfriedungen/Überdachungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Palisaden und Stützmauern sind zugelassen, wo dies zur Geländemodellierung und -stabilisierung erforderlich ist.

Für die Außenterrassenflächen wird ein allseitiger transparenter Windschutz aus Glas oder Kunststoff bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Für das Baufeld 3 werden im Bereich der Außensitzflächen der Gaststätte Markisen als nicht feststehende Überdachung zugelassen.

1.5 Stellplätze für Abfallsammelbehälter

Die Stellplätze für die Abfallsammelbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

1.6 Stellplätze für Pkw

Die in der Satzung der Gemeinde Seebad Zempin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung Seebad Zempin) vom 25.06.2007 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 2 anzuwenden.
Können die Stellplätze nicht im Plangebiet errichtet werden, so hat die Ablöse auf dem öffentlichen Parkplatz an der Waldstraße zu erfolgen.

2. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.1-1.6 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

1.
Für die Bodenmodellierungen im Bereich der geplanten Promenade sind die abgetragenen Böden zwischenzulagern und für den Einbau wieder zu verwenden bzw. zum Standort analoge Böden zu nutzen.

2.
Für die Außenbeleuchtungen sind zum Schutz der Insekten Lampenanlagen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme werden Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen empfohlen.

3.
Durch die Baumaßnahmen dürfen gemäß § 44 BNatSchG keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

IV. Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 135a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Gemeinde zu tragen und auf die späteren Erwerber bzw. Pächter umzulegen.

HINWEISE

1. Definition der oberen Bezugspunkte für Sockel-, First- und Gebäudehöhen

Als oberer Bezugspunkt der Mindestsockelhöhe (SH) wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) im Erdgeschoss definiert.

Bei Flachdächern wird als oberer Bezugspunkt die maximale Gebäudehöhe (GH) angegeben, die die oberste Dachbegrenzung bezeichnet.

Bei Satteldächern wird als oberer Bezugspunkt die maximale Firsthöhe (FH) vorgegeben, die mit der obersten Dachbegrenzungskante definiert wird.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

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 (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, 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 Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) 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.

Gem. § 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. Belange des Baumschutzes
Es wird empfohlen, zum Schutz des unter Erhalt festgesetzten Baumbestandes die Bauausführung durch eine ökologische Baubetreuung begleiten zu lassen, die die geltenden Regelwerke des Baumschutzes kontrolliert und einfordert und ggf. erforderlich bauliche Anpassungen anregt.

Im Anhang zur Begründung befindet sich entsprechend den in der Planzeichnung verwendeten Nummerierungen eine Baumliste **für die im Plangebiet vorkommenden Bäume.** Diese weist neben feststehenden Parametern den **Schutzstatus zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen aus.**

4. Ergänzende Hinweise zum zeitlich befristeten Baurecht nach § 9 (2) 2 BauGB für die Baufelder 1 und 2
Baugenehmigungen sind nur mit einer auflösenden Bedingung gemäß § 72 Abs. 4 LBauO M-V (Befristung) zulässig.
Hat der Küstenrückgang den rückbaubedingten Abstand erreicht, tritt das für die Baufelder 1 und 2 festgesetzte zeitlich befristete Baurecht nach § 9 (2) 2 BauGB außer Kraft und gleichzeitig erlischt der Bestandsschutz.
Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wird bei Erreichen des rückbaubedingten Abstandes für alle baulichen Anlagen, auch die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen bzw. für bestehende Anlagen, die Nutzung untersagt.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Die ergänzenden Hinweise zum zeitlich befristeten Baurecht nach § 9 (2) 2 BauGB sind auch auf die nördlich Baufeld 2 zulässigen Windenhäuser anzuwenden.

5. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 135 a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Gemeinde zu tragen und auf die späteren Erwerber bzw. Pächter umzulegen.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Grundstückseigentümer der Kompensationsmaßnahmen und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

Die Ersatzmaßnahme beinhaltet die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese in einer Größe von 5 600 m² auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesicherter Nutzung und Pflege im Ökokonto Stolpe (Gemarkung Gummlin, Flur 1, Flurstück 332).

Eine weitere Ersatzmaßnahme beinhaltet die Pflege und Entwicklung einer Orchideenwiese in einer Größe von 1 630 m² über einen Zeitraum von 20 Jahren in der Gemeinde Zempin südwestlich der Ferienanlage „Inselhof“ (Flurstück 280/3 der Flur 1 Gemarkung Zempin und Landflächen ohne Gemarkung im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes).

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zempin vom 10.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.07.2013 erfolgt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

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

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Zempin hat am 30.03.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2015 bis zum 03.07.2015 während folgender Zeiten :

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 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 des Bebauungsplanes Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 20.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

6.
Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 10.08.2015 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 M 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 10.08.15

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Zempin hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.08.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 12.08.2015 von der Gemeindevertretung Zempin beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zempin vom 12.08.2015 gebilligt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

10.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 14.09.2015

Der Bürgermeister

11.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 23.09.2015 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Ablauf des 23.09.2015 in Kraft getreten.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.09.2015

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV
für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

I. Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Fischerei	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fischerei	§ 11(2)	BauNVO
SO Strand-nahvers.	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Strandnahversorgung	§ 11(2)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I , II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
ö	öffentlich		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
befahrb. Prom.weg	befahrbarer Promenadenweg		
Slipanlagen	Bereich zur Anlage von Slipanlagen		
Sonstige Planzeichen			
	Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung:	§ 9(1) 4 und § 22 BauGB	
Win	Windenhäuser		
Her	Heringszelte		
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz)	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erklärung	Planzeichen	Erklärung
	vorhandene Flurstücksgrenzen	23/74	Flurstücksbezeichnungen
2.2	Höhenangaben über HN	4.00	Maßangaben in Meter
FH über HN	Firsthöhe über HN als Höchstmaß	SD	Satteldach
OK FF über HN	Oberkante Fertigfußboden über HN		vorhandene bauliche Anlagen näher bezeichnet
GH über HN	Gebäudehöhe über HN als Höchstmaß	Wi	Windenhäuser
		Fisch	Fischerhäuser
(2)(3)(5)	Bezeichnung der Baufelder		

Nachrichtlich

—150 m—	150 m - Uferschutzstreifen -
—40 m—	Vorhalteflächen für den Hochwasserschutz 40 m - Streifen gemessen von der seeseitigen Dünenoberkante
—70 m—	70 m - Streifen gemessen von der seeseitigen Dünenoberkante

Nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7)	BauGB

STANDORTANGABEN

Gemarkung	**Zempin**
Flur	**2**
Flurstücke	**23/69, 23/73 und 23/74 jeweils teilweise**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Seebad Zempin für das Sonstige Sondergebiet "Strandnahversorgung und Fischerei" - von der Waldstraße bis zum Promenadenplatz -

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Seebad Zempin für das Sonstige Sondergebiet "Strandnahversorgung und Fischerei" - von der Waldstraße bis zum Promenadenplatz -

Satzungsfassung	07-2015	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	02-2015	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Zempin
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
für das Sonstige Sondergebiet „Strandnahversorgung und Fischerei“
- von der Waldstraße bis zum Promenadenplatz-

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

UPEG

H/B = 890 / 1660 (1.48m²)

Allplan 2014