

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin

**Präambel**  
Aufgrund des §13a in Verbindung mit §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVÖB, M-V S. 344), und §§ 39 und 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBI. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von 21.02.2022 die Satzung der Gemeinde Zempin über den Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.04.2019 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22. Mai 2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" offiziell bekanntgemacht.  
Gemeinde Zempin, den **08.03.2022**  
(Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.  
Gemeinde Zempin, den **08.07.2022**  
(Der Bürgermeister)

3. Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung  
In dem Verfahren nach § 13 a wurde gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert.  
Gemeinde Zempin, den **08.07.2022**  
(Der Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung  
Nach Abschluss mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin in ihrer Sitzung am 16.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.09.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Webseite des Amt Usedom Süd unter [www.amtusedom.de](http://www.amtusedom.de) offiziell bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 zu folgenden Stunden öffentlich ausgestellt

montags bis mittwochs von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und  
donnerstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und  
freitags von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und  
14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und  
08.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Gemeinde Zempin, den **08.03.2022**  
(Der Bürgermeister)

5. Übereinstimmungsvermerk  
Der katasterräumliche Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerlichen Darstellung der Grenzen und der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10.000 fehlt. Rechtsverbindliche können nicht geltend gemacht werden.

Ort, Datum: **Resenow, den 7.2.2022**  
(öffl. best. Vermessungsamt)

6. Abwägung  
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Zempin, den **08.01.2022**  
(Der Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin hat in ihrer Sitzung am 21.02.2022 den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Platzierung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2022 gebilligt.  
Gemeinde Zempin, den **08.03.2022**  
(Der Bürgermeister)

8. Ausfertigung  
Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Zempin, den **08.01.2022**  
(Der Bürgermeister)

9. Bekanntmachung

Die Satzung des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.03.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" offiziell 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erforschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 16.03.2022 in Kraft.  
Gemeinde Zempin, den **08.04.2022**  
(Der Bürgermeister)

10. Erstdatum, Maßstab, Blattgröße, CAD-Name:

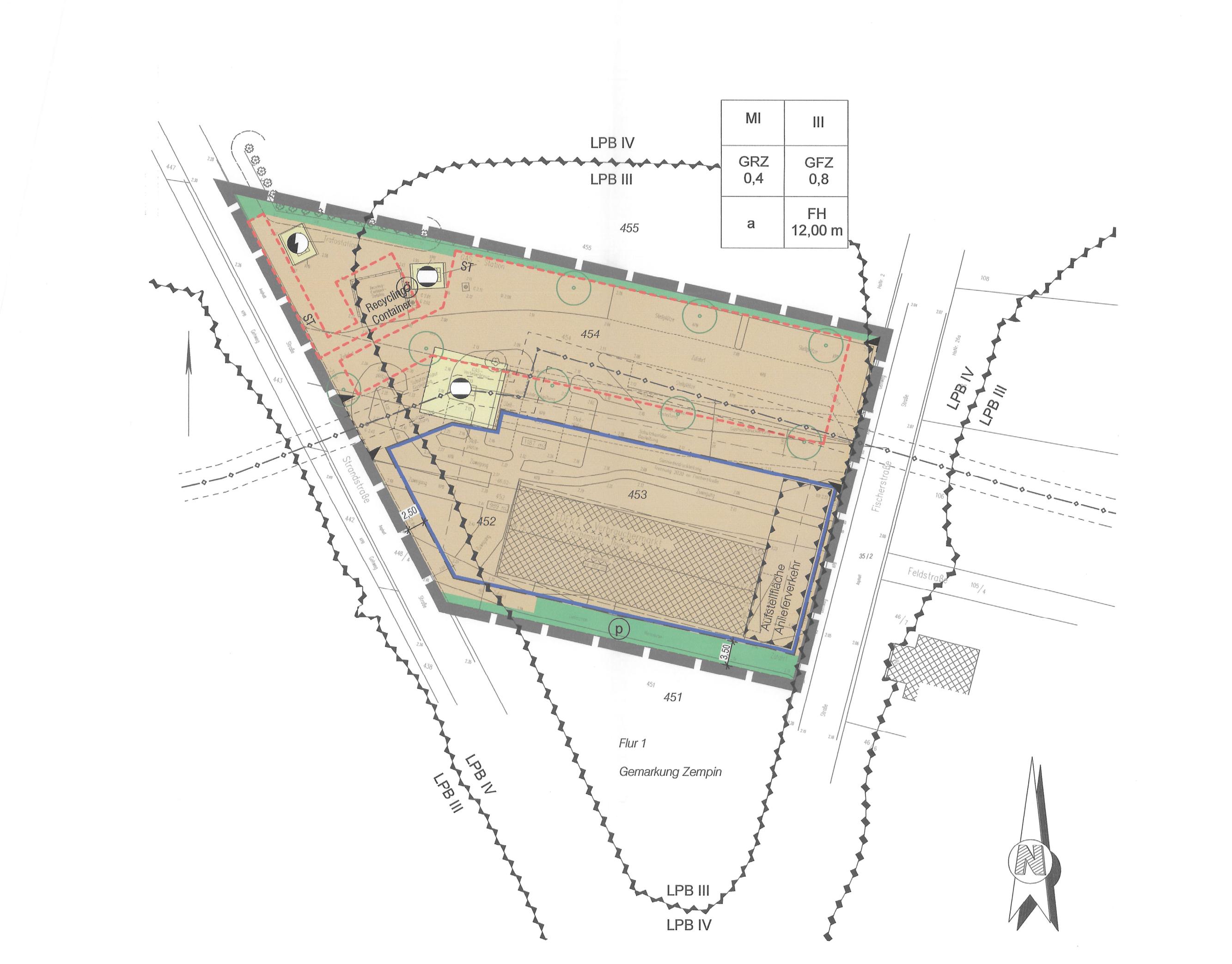
Erstdatum: 05 - 2021 | 08 - 2021 | 01 - 2022 |

Maßstab: 1:500 | 97.0 / 59.4 |

Blattgröße: 220119 | Zempin BP 6 Ortsmitte Planz.pln |

CAD-Name: achim-dreischmeier.de | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

### Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 12,00 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

### Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

### Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

### Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Gasversorgung

Elektrizitätsversorgung

### Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gashauptleitung unterirdisch mit Abstandsstreifen beidseitig 2 m

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünlächen  
ö öffentlich  
p privat

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 4)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Abgrenzung zwischen den Lärmpiegelbereichen LPB III bis LPB IV (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1) und Aufstellfläche Anlieferverkehr (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2)

Grenze des Gelungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6  
"Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße"

vorhandene Gebäude (Vermessungsplan)

Flurstücknummern und Flurstücksgrenzen Bestand (Vermessungsplan)

Höhen über HN (Vermessungsplan)

## TEXT TEIL B

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In dem Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO allgemein zulässig:

- Dauervorhaben,
- Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bürogebäude, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 wird außerdem festgesetzt, dass

- Dauervorhaben,
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nur in den Obergeschossen des Gebäudes zulässig sind.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt beträgt 799 m<sup>2</sup>.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

#### Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Anlieferwegen, Rampen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

##### 2.2 Höhenfestsetzung (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze

Die Oberkante Firsthöhe wird als Höchstmaß mit 12,00 m über Oberkante Erdgeschoss-Fußboden festgelegt.

##### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind Grünflächen oder mit regionalen Gehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei den Stellplätzen ist für die Fahrzeugauftellflächen ein versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden.

##### 2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Die vorsätzlich oder fahrlässige Zuwidderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- Euro geahndet werden kann.

##### 2.5 Hinweise

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmale zu bezeugen.

Wer während der Erdarbeiten Bodenstrukturen (Unterscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Höhle, Höhlekonstruktionen, Bestattungen, Skelettschädel, Münzen u.ä.) oder seltige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSGG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSGG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSGG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

##### 2.6 Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Die Fläche ist im Kampfmittelkataster M-V des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 480 und der Bezeichnung „Zempin - Flakschule“, Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf, erfasst.

Wenn Bewegungen oder Arbeiten auf dieser Fläche erforderlich sind, muss sich der Vorhabenträger/Bauherr unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V wenden und eine weiterführende Prüfung beauftragen.

##### 2.7 Kreisgräflähdungsanalyse - Sturmflut-Hochwasser

Das Plangebiet liegt in einem Überflutungsraum für mittlere Hochwasserwahrscheinlichkeit für -ein Binnengewässer HW100  
-ein Küstengewässer HW 200

Das Plangebiet liegt damit im Bereich der Hochwasseralarmstufen AS 3 - AS 4.

##### 2.8 Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1048-03.

### Nr. 6 Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltministeriums sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende baulichen oder sonst. technischen Vorkehrungen - Lärmschutz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 6.1 Lärmpiegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthalträumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hoch