

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVZe-0199/19 vom 06.05.2019  
über die Aufstellung der 3. Änderung und  
1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Sonstige Sondergebiet  
„Strandnahversorgung und Fischerei“ - von der Waldstraße bis zum  
Promenadenplatz-**

1.

Geltungsbereich

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

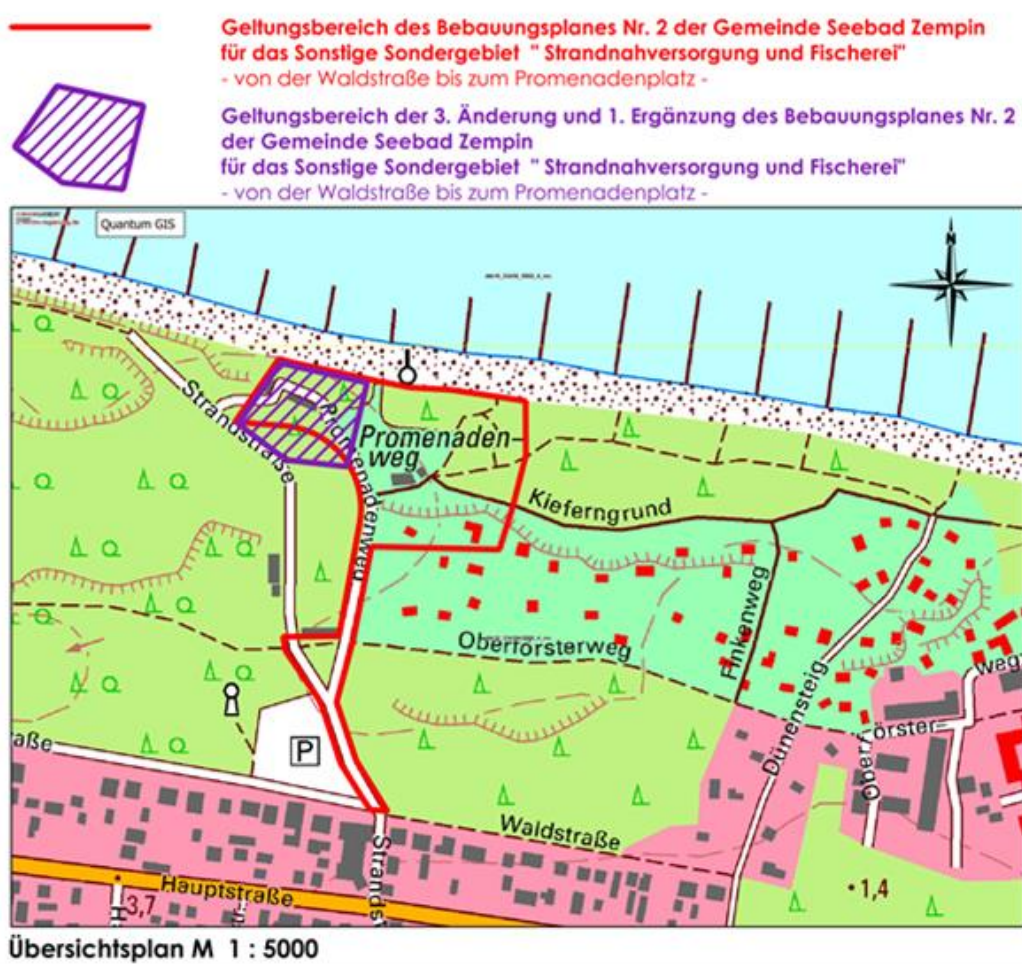
|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Gemarkung  | Zempin                           |
| Flur       | 2                                |
| Flurstücke | 23/69 teilweise, 23/74 teilweise |
| Fläche     | rd. 0,8 ha                       |

beschließt die Gemeindevertretung Zempin die Aufstellung der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Sonstige Sondergebiet „Strandnahversorgung und Fischerei“ - von der Waldstraße bis zum Promenadenplatz-.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 reicht von der Waldstraße bis zum Promenadenplatz. Es wird im Norden durch die Ostsee, im Westen durch Waldflächen und die Strandstraße, im Süden durch die Waldstraße und im Osten durch Waldflächen und eine Bungalowsiedlung begrenzt.

Als Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der Bereich westlich des Promenadenplatzes mit den als Baufeld 2 bezeichneten 4 Fischerhäusern festgelegt. Als Geltungsbereich der 1. Ergänzung werden die sich unmittelbar südlich an die 4 Fischerhäuser anschließenden Waldflächen bestimmt.

2.



## **Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziel**

### **Planungsanlass**

Die Außenküste der Gemeinde Seebad Zempin befindet sich in einem Bereich, der durch küstendynamische Prozesse einen stetigen Rückgang zu verzeichnen hat.

Die letzten schweren Sturmflutereignisse haben aufgezeigt, dass, trotz der bereits realisierten und der noch geplanten Dünenschutzmaßnahmen, die Bebauungen unmittelbar am Hochufer/Dünen langfristig nicht am bestehenden Standort gesichert werden können.

Die Einstufung der Dünen zu Landesküstenschutzdünen ergibt sich aufgrund einer objektiven Bewertung anhand der Vorgaben des Landeswassergesetzes.

Dieses bestimmt den Schutz der im Zusammenhang bebauten Gebiete zur Pflichtaufgabe von Küstenschutzverbänden.

Für den Küstenabschnitt Zempin wurden zwei Gefährdungen festgestellt.

Zum einen die direkte Überflutungsgefahr des Ortes Zempin und zum anderen die Durchbruchgefahr in das Achterwasser.

Von einem Durchbruch wären alle tiefliegenden Ortschaften am Oderhaff direkt betroffen. Seiner Verhinderung kommt daher oberste Priorität zu. Dieser Aufgabe dient das aus Bühnen, Düne und Deich bestehende Küstenschutzsystem zwischen Zempin und Koserow primär. Gleichzeitig schützt es aber zusammen mit dem Deich am Achterwasser auch Zempin vor Überflutung.

Von dem nordwestlich an die Landesküstenschutzdüne angrenzenden Küstenabschnitt geht dagegen keine Gefährdung für im Zusammenhang bebaute Gebiete aus. Die hier befindliche Altdünenlandschaft ist so breit und hoch, dass selbst bei starkem Küstenrückgang langfristig keine Überflutungsgefahr für Zempin und keine Durchbruchgefahr ins Achterwasser zu befürchten ist.

Der Schutz dieses Küstenabschnittes gegen Küstenrückgang gehört daher nicht zu den Pflichtaufgaben des Landes. In diesem Küstenabschnitt befindet sich auch das Bebauungsplangebiet Nr. 2.

In Erörterungsterminen mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Gemeinde und weiteren Fachleuten wurde aufgrund der Schäden des Hochufers und dem notwendigen Schutz der Infrastruktureinrichtungen in Übereinstimmung mit dem Generalplan Küstenschutz M-V als nachhaltige, ökonomisch sinnvolle und mit der natürlichen Küstendynamik vereinbare Lösung eine Rückverlegung der gesamten Infrastruktur um rd. 30 m festgelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 betrifft dies das Baufeld 2 mit den 4 Fischerhäusern. Es befindet sich innerhalb einer Vorhaltefläche für den Hochwasserschutz, in einem 40 m- Streifen von der seeseitigen Dünenoberkante.

Die Nutzungen im Baufeld 2 müssen daher im Einklang mit der Küstendynamik landeinwärts verlagert werden, um langfristig das Gefährdungspotential durch Sturmflutereignisse/Küstenrückgang zu minimieren.

### **Planungserfordernis**

Gemäß § 1(3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu

fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 (5) BauGB)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 (6) BauGB u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem abrasionsgefährdeten Küstenabschnitt der Ostsee. Hieraus ergeben sich sowohl zur Berücksichtigung der Belange des Küstenschutzes als auch zum Schutz der baulichen Anlagen vor Gefährdung bei Sturmhochwasser in der Ostsee und/oder Küstenrückgang hohe zukunftsorientierte Anforderungen.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen Festlegungen getroffen werden, die eine weitere Minimierung der Schadensereignisse im Sturmflutfall bewirken und so dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Die Durchsetzung des Planvorhabens dient dem Allgemeinwohl.

### **Planungsziel**

Im Rahmen der Planung wird eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes vorgenommen.

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wird eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der Geltungsbereich der Planung beschränkt sich jedoch nicht nur auf den Bereich der notwendigen Rückbaumaßnahmen (3. Änderung), sondern berücksichtigt auch die für die Ersatzbebauung in Aussicht genommenen Flächen (1. Ergänzung)

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

### Änderungsgebiet:

Seeseitig des noch genau zu ermittelnden Freihaltestreifens ist für die Standorte der 4 Fischerhäuser ein Rückbau festzusetzen und die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich auszuschließen.

### Ergänzungsgebiet:

Landseitig des noch genau zu ermittelnden Freihaltestreifens sind die Standorte der 4 Fischerhäuser neu einzuordnen.

Die bei der Ersatzbebauung einzuhaltenden Festsetzungen werden entsprechend der Ursprungssatzung übernommen und angepasst.

Im Vorfeld der Festlegung des konkret abgegrenzten Ergänzungsgebietes wird eine Untersuchung von alternativen Ersatzstandorten durchgeführt.

## **3.**

### **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Zempin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.01.2002 wirksam ist.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 ist im Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet Strandnahversorgung/Fischerei“ (SO SNV/FI) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 steht somit in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich.

#### 4.

##### **Wesentliche in die Planung einzustellende Belange**

Durch die 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind insbesondere die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie forstliche und naturschutzrechtliche Belange betroffen. Mit Umsetzung der Planung sind Auswirkungen für die Nutzer der Fischerhäuser und Folgekosten der Planung verbunden.

Daher sind im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Auswirkungen des Vorhabens und die daraus resultierenden Maßnahmen auf Grundlage entsprechender Fachgutachten zu analysieren.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die geplante Ergänzung des ursprünglichen Plangeltungsbereiches und die dort vorgesehenen Bebauungen sind Biotopverluste und Beeinträchtigungen von Biotopen zu erwarten, die eine entsprechende Kompensation erforderlich machen. Auch die mit den geplanten Baulichkeiten verbundenen Bodenversiegelungen sind als Eingriffe in das Schutzgut Boden zu werten.  
Im Rahmen der Planaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind Bäume außerhalb des Waldbestandes mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.
- Die forstrechtlichen Belange sind in die Planung einzustellen. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
- Das Kataster des Landes M-V weist für den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche Biotope der Dünen und Steilküsten auf, die dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen. Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes sind in die Planung einzustellen.
- Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

- Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch die Planung nicht berührt.
- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über den öffentlichen Promenadenweg vorhanden.
- Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche ist medienseitig noch unerschlossen.

## 5.

### **Kostenübernahme**

Die Kosten des Planverfahrens werden durch die Gemeinde Seebad Zempin getragen.

## 6.

### **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

## 7.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Zeplin  
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 07.05.2019

