

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Stolpe auf Usedom - Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom

Beschlussvorlage-Nr:
GVSt-0162/18

Beschlusstitel:

Beschluss der Gemeindevertretung Stolpe über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das "Wohngebiet östlich der Reihe" der Gemeinde Stolpe

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
27.11.2018

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	04.02.2019	Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom	Entscheidung
Öffentlich	08.05.2019	Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom	Entscheidung
Öffentlich	23.10.2019	Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom	Entscheidung

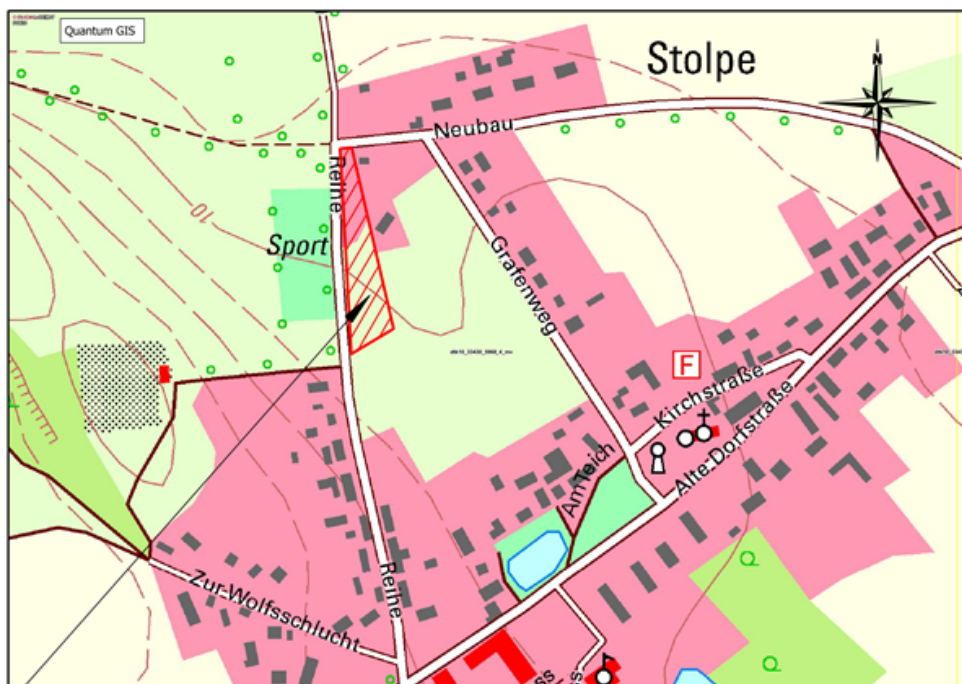
Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

Gemarkung Stolpe
Flur 1
Flurstücke 139/3, 139/5 und 139/6
Fläche: 4.382 m²

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stolpe, nördlich der Kreisstraße 44 (innerörtlich Alte Dorfstraße).

Das Plangebiet wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch die Straße Reihe begrenzt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stolpe "Wohngebiet östlich der Reihe"

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Grundstücke im Plangebiet als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln.

Geplant ist eine einreihige Bebauung. Vorgesehen ist die Bildung von maximal 5 Grundstücken zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude. Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 5 Wohneinheiten bestimmt. Das Plangebiet kann verkehrs- und medienseitig über die Reihe erschlossen werden.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird nach **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - aufgestellt.

Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, die sich unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Gemeindegebiet anschließt.

Die Bebauung dient der Verdichtung des innerörtlichen Bebauungszusammenhangs. **Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 Abs.3 Satz 1 BauNVO sind ausdrücklich ausgeschlossen.**

Mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 wurde der § 13 b - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Befristet bis zum 31.12.2019 sollen Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

4. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird nach § 13b BauGB aufgestellt.

Entsprechend § 13 (3) 1. BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Mit Anwendung des § 13 b BauGB wird auch das Erfordernis des Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.

Die Grundstücke werden von einer Baumreihe mit Ahornbeständen begrenzt. Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Belange des Alleenschutzes sind in die Planungen einzustellen.

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 Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

5. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe sind die betroffenen Grundstücke als Wohnbauflächen (W 1) ausgewiesen.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde für die Plangebietsfläche folgende städtebauliche Zielsetzung ausgegeben:

„Aufgrund der örtlichen Bebauungsstruktur, insbesondere auch beidseitig der Straße „Reihe“ soll die einreihige Bebauung mit Hauptgebäuden fortgeführt werden.

Daher werden 5 Grundstücke als angemessen erachtet.“

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümerin zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Stolpe und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

7. Betroffenenbeteiligung

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die betroffene Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beteiligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 (2) 3. BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

8. Bekanntmachung

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom	7						