



# Beschlussauszug

aus der  
2. Sitzung der Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom  
vom 30.09.2024

## Top 7 **Beschluss der Gemeindevertretung Stolpe über die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes** **i.V.m. der Aufstellung des BP Nr. 5 für die "Wohnbebauung Ziegeleiweg 3"** **der Gemeinde Stolpe**

### 1.

#### **Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung Stolpe beschließt für das Flurstück 25/1 in der Flur 3 der Gemarkung Stolpe die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stolpe.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Stolpe am Ziegeleiweg. Es handelt sich um einen Solitärstandort, der von allen Seiten durch landwirtschaftliche Nutzflächen eingeschlossen ist. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einem Nebengebäude und einer Anlage zur Kleintierhaltung bebaut.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stolpe  
i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Ziegeleiweg 3"

## 2.

### **Inhalt, Ziel und Zweck der Planänderung**

Die Eigentümer des Flurstückes 25/1 in der Flur 3, Gemarkung Stolpe haben am Gebäudebestand Baumaßnahmen ohne die erforderlichen Baugenehmigungen durchgeführt.

Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung. Es ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungsfähige Beantragungen der Zulassung der baulichen Anlagen soll daher der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Ziegeleiweg 3“ im Ortsteil Stolpe aufgestellt werden. Ziel der Bebauungsplanung ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Zugelassen werden eine Dauerwohnung im Wohngebäude und eine Dauerwohnung im Nebengebäude. Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe ist das Flurstück 25/1 bisher als private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Darstellung der bestehenden Bebauung ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan soll für das o.g. Flurstück im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Stolpe zur Ausweisung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in Übereinstimmung gebracht werden.

Damit folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## 3.

### **Wesentliche in die Planänderung einzustellende Belange**

- Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Änderungsverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der zeitlich parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

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

- Die Plangebietsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Planverfahren wird eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ beantragt.
- Das Plangebiet befindet sich im EU-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ (DE 2050-404). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich, die die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebieteziele und speziell auf die Zielarten der Schutzgebiete untersucht und bewertet.
- Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
- Die medien- und verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über den Ziegeleiweg gesichert.

**4.**

Alle im Zusammenhang mit Aufstellung der Planänderung entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Hierzu haben die Grundstückseigentümer mit einem Planungsbüro einen Architektenvertrag für die Erstellung der Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen.

**5.**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

**6.**

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	5	0	0

*Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.*