

Beschlussauszug

aus der

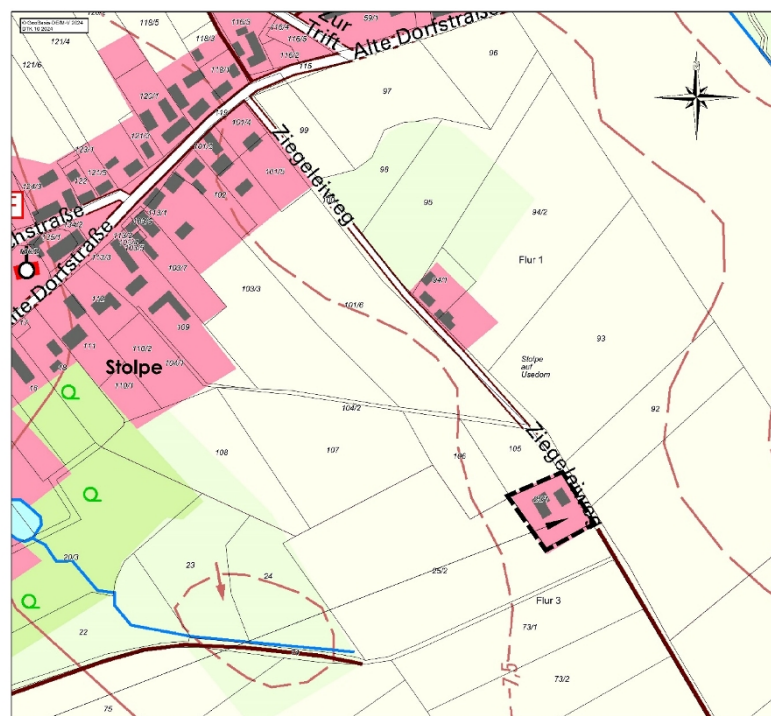
2. Sitzung der Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom vom 30.09.2024

Top 6 **Beschluss der Gemeindevertretung Stolpe über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die "Wohnbebauung Ziegeleiweg 3" der Gemeinde Stolpe**

1. **Geltungsbereich**

Für das in beigefügtem Katasterauszug gekennzeichnete Flurstück 25/1 in der Flur 3, Gemarkung Stolpe, mit einer Fläche von rd. 2.632 m² beschließt die Gemeindevertretung Stolpe die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Ziegeleiweg 3“ im Ortsteil Stolpe.

Das Plangebiet 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 des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stolpe
"Wohnbebauung Ziegeleiweg 3"

2. **Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Eigentümer des Flurstückes 25/1 in der Flur 3, Gemarkung Stolpe haben das Grundstück in den 90er Jahren erworben. Da der Gebäudebestand veraltet war, haben die Grundstückseigentümer das Wohngebäude saniert.

Am Nebengebäude wurde mit Rekonstruktions- und Sicherungsmaßnahmen begonnen und in einem Anbau die Heizung für das Wohngebäude installiert.

Die Eigentümer haben die Baumaßnahmen ohne die erforderlichen Baugenehmigungen durchgeführt.

Gemäß § 59 Abs. 1 LBauO M-V bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 LBauO M-V nichts anderes bestimmt wird.

Die v.g. Baumaßnahmen zählen nicht zu den verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 61 LBauO M-V.

Der Grundstückseigentümer hat bisher keine Baugenehmigungen beantragt.

Zu den Verstößen gegen § 59 Abs. 1 LBauO M-V wurde vom Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Bauaufsichtsbehörde, ein Anhörungs-verfahren eingeleitet.

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

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungs-fähige Beantragungen der Zulassung der baulichen Anlagen ist daher zunächst eine städtebauliche Satzung erforderlich.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wurde als geeignetes Planungsinstrument für die Gebietsentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 10 BauGB gewählt.

Der Grundstückseigentümer hat bei der Gemeinde Stolpe einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Zugelassen werden eine Dauerwohnung im Wohngebäude und eine Dauerwohnung im Nebengebäude. Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen.

Die Gemeinde Stolpe befürwortet den Antrag, da mit Erstellung der Satzung ein seit vielen Jahrzehnten vorhandener Wohnstandort gesichert wird.

Die Gemeinde Stolpe verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

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 Parallelverfahren durch eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Stolpe in Übereinstimmung gebracht werden.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

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. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Nach § 2 ff. BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

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.

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.

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).

Die Plangebietsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festland-

gürtel“. 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 Schutzgebietsziele 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. Kostenübernahme

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

Hierzu haben die Grundstückseigentümer mit einem Planungsbüro einen Architektenvertrag für die Erstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen.

5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

6. Bekanntmachung des Beschlusses

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.