

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Stolpe auf Usedom

Beschlussvorlage

GVSt-0016/24-1

öffentlich

Beratung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für die "Wohnbebauung Ziegeleiweg 3" der Gemeinde Stolpe in der Fassung von 11-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 14.11.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom (Entscheidung)	24.11.2025	Ö

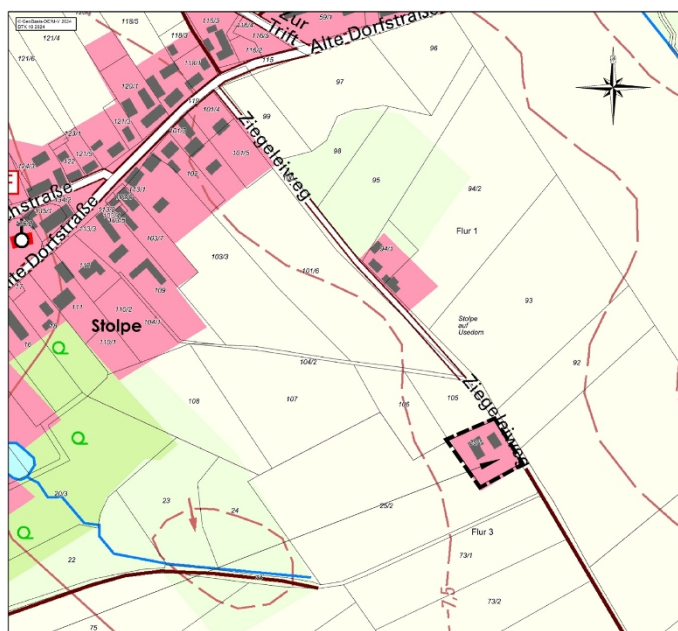
Beschlussvorschlag

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stolpe umfasst das nachfolgend aufgeführte Grundstück:

Gemarkung Stolpe
Flur 3
Flurstück 25/1
Fläche 2.632 m²

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"

1.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stolpe mit Planzeichnung (Teil A) Text (Teil B), Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird in der vorliegenden Fassung von 11-2025 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stolpe in der Fassung von 11-2025, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
- Begründung (Teil 1),
- Checkliste für die Umweltprüfung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines seit über einem Jahrhundert bestehenden Wohnstandortes. Dies soll über die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO, unter Ausschluss einer Ferienwohnnutzung erfolgen.
Die Umsetzung der Planung erfolgt unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung am Standort.
Das Plangebiet ist fest in das Ortsgefüge integriert und soll in seiner Eigenständigkeit erhalten bleiben ohne neue, verfestigende Siedlungsansätze zu begründen.
Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 2 Wohneinheiten bestimmt.
Das Plangebiet wird verkehrs- und medienseitig über den Ziegeleiweg erschlossen.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist 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. Die **Checkliste für die Umweltprüfung** ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen von 11-2025.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Er beinhaltet die Untersuchung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
Durch Vermeidungsmaßnahmen gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG Rechnung getragen.

4.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Stolpe verfügt über einen seit dem 22.10.2014 wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 ist im Flächennutzungsplan bisher als private Grünfläche

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Darstellung der bestehenden Bebauung ausgewiesen. Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Daher wird die Grundstücksfläche im Rahmen einer parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stolpe als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

5.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlage/n

Keine

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