

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Stolpe auf Usedom - Gemeindevorstand Stolpe auf Usedom

Informationsvorlage-Nr:
GVSt-0254/20

Titel:

Beratung und Entscheidung über den Antrag auf Präzisierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet östlich der Reihe“ der Gemeinde Stolpe

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
16.09.2020

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Stolpe beschließt, dem Antrag auf Präzisierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet östlich der Reihe“ der Gemeinde Stolpe von 5 WE auf 6 WE zuzustimmen/nicht zuzustimmen.

Sachverhalt:

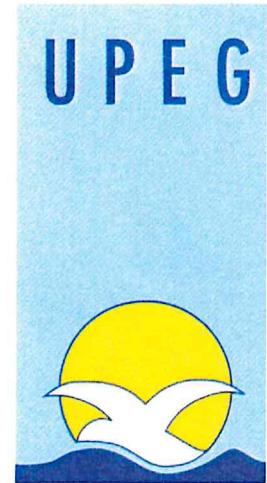
Der Vorhabenträger für den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet östlich der Reihe“ der Gemeinde Stolpe hat gewechselt. Der neue Vorhabenträger hat den Antrag gestellt, die Gesamtkapazität des Plangebietes, die bislang bei 5 WE festgelegt war, auf 6 WE zu erhöhen.

Konkretes zu den Beweggründen der Kapazitätserhöhung ist dem beigefügten Schreiben des Planungsbüros UPEG mbH zu entnehmen.

Zur Beratung und Entscheidungsfindung wurde ein Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan beigefügt, ebenso ein Auszug aus der Planfassung FNP mit der Darstellung des Gebietes, für das eine max. Kapazität von 8 WE festgesetzt wurde sowie ein Luftbild mit der Darstellung des Gebietes für 8 WE.

Die Parzellierungsvarianten für 5WE und 6 WE liegen ebenfalls bei. Denen ist zu entnehmen, dass die Veränderung im inneren Teil des Geltungsbereiches vorgenommen wurde.

Um Entscheidung wird gebeten.



UPEG Trassenheide - Strandstraße 1a - 17449 Trassenheide

Amt Usedom Süd
Gemeinde Stolpe
Markt 7
17406 Usedom

14.09.2020

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet östlich der Reihe“ der Gemeinde Stolpe
Hier: Antrag auf Präzisierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Sehr geehrte Frau Pfitzmann,
bei einem gemeinsamen Abstimmungstermin im Amt Usedom Süd am 17.08.2020 haben sich die neuen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 4 „Wohngebiet östlich der Reihe“ dem Bürgermeister Herrn Beitz vorgestellt.

Nach Vorlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes ergibt sich für den Geltungsbereich der Satzung eine Fläche von 4.379 m². Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse haben die neuen Eigentümer vorgeschlagen, statt den bisher im Aufstellungsbeschluss avisierten 5 Parzellen nunmehr 6 Parzellen auszuweisen.

Da ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit zugelassen sind, würde sich die Gesamtkapazität des Plangebietes von bisher 5 WE auf 6 WE erhöhen.

Die neuen Eigentümer haben in dem v.g. Abstimmungstermin dargelegt, dass Sie für zwei Grundstücke eine Eigennutzung vorsehen. Die vier verbleibenden Grundstücke würden zur Veräußerung an Ansiedlungswillige aus der Gemeinde oder dem Umfeld zur Verfügung stehen.

In beigefügter Planskizze ist die von den neuen Eigentümern vorgeschlagene Parzellierung dargestellt. Die Parzellen würden Grundstücksgrößen zwischen 606 m² und 906 m² aufweisen und damit den ortsüblichen Grundstücksflächen entsprechen. Für die Erschließung der geplanten Parzelle 3 ist die Fällung eines Straßenbaumes erforderlich. Hierzu müsste in Abhängigkeit von der Vitalität der Bäume mit den zuständigen Behörden die notwendige Abstimmung erfolgen.

Im Auftrag der neuen Eigentümer bitten wir um wohlwollende Prüfung des Antrages auf Präzisierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von bisher 5 WE auf künftig 6 WE in der nächsten Gemeindevorversammlung am 30.09.2020.

Für Rückfragen stehen Ihnen die neuen Eigentümer und wir als Planer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Lange

ANLAGE

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

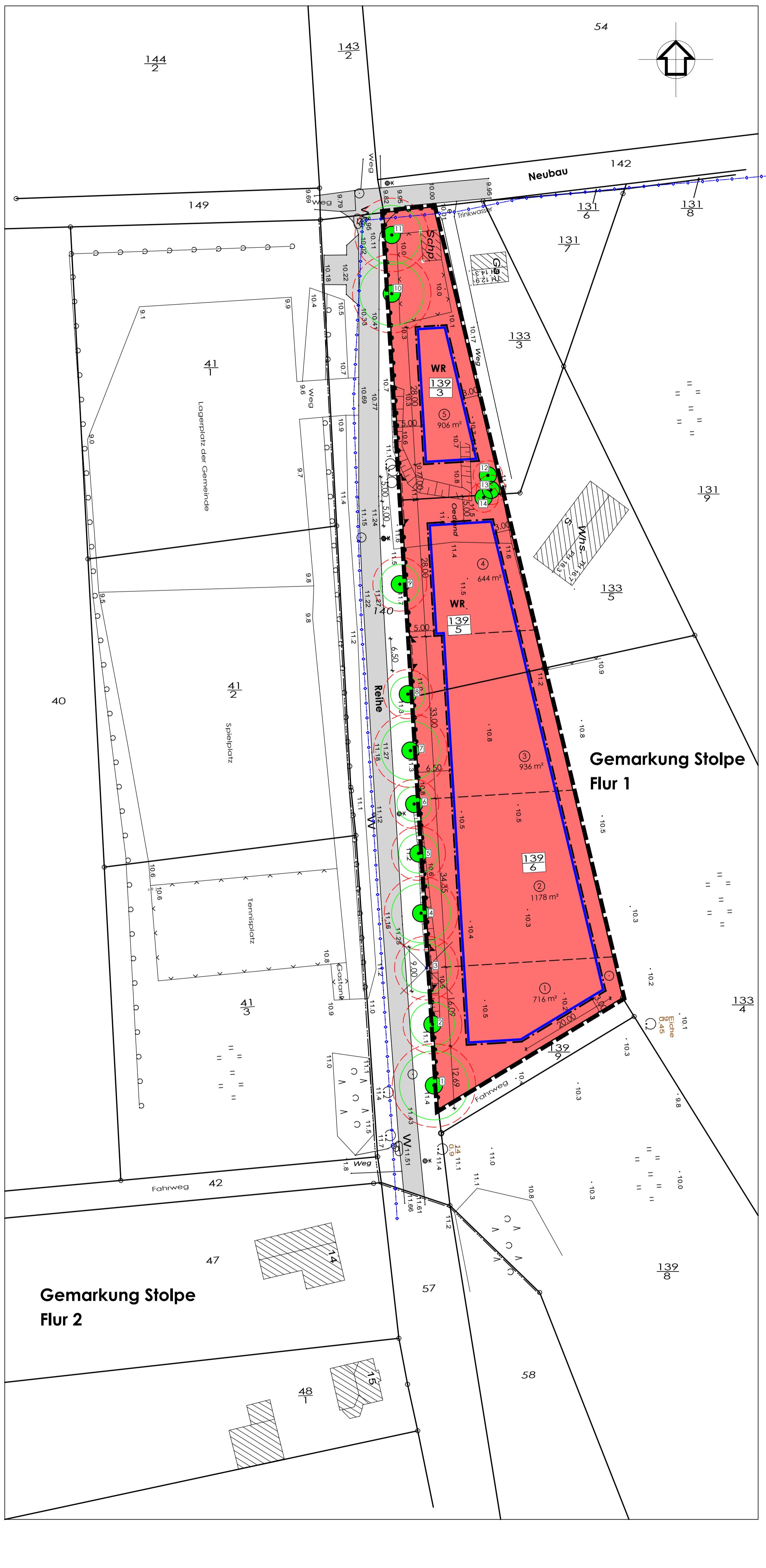
auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes
des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 03-2020



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

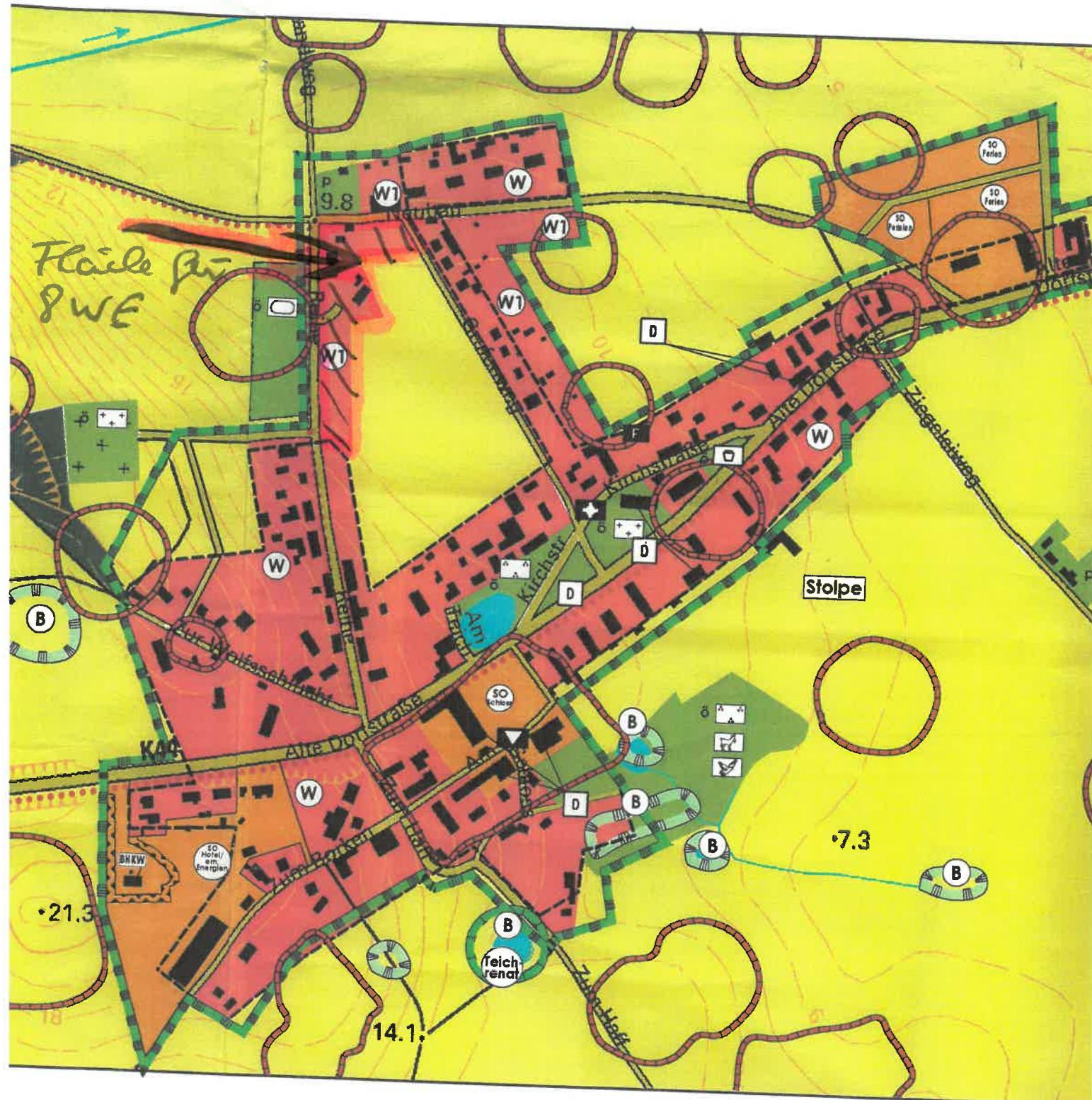
M.: 1 : 500

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes
des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 03-2020





M. : 1 : 5000



2.

Ergänzung östlich „Reihe“ und
südlich „Neubau“

rd. 7.500 m²

8 WE

Flur 1

Flurstücke 139/8 teilweise, 139/9 teilweise,

139/3, 139/5 und 139/6 teilweise, *gelegentl. 8-Plan 4*

131/1, 133/3 und 133/5 sowie

131/5 teilweise

- 2.1** Für die nördlich des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung befindlichen Flurstücke 139/3, 139/5, 139/6 hat der Grundstückseigentümer den Antrag auf Einbeziehung als Wohnbaufläche gestellt. Aufgrund der attraktiven Lage liegen dem Eigentümer regelmäßig Kaufanfragen von Bürgern aus dem Umland vor.

Ein Parzellierungsentwurf des Eigentümers sieht 8 Wohngebäude, teilweise in zweireihiger Bebauung, vor.

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,

Die Grundstücke werden westlich von einer Baumreihe mit Ahornbeständen begrenzt. Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der Baumbestand ist in die Planungen einzustellen.

- 2.2** Die unmittelbar an den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung angrenzenden Flurstücke 139/8 und 139/9 werden ebenfalls berücksichtigt, da diese die Verbindung zwischen den vorhandenen und gemäß 2.1 geplanten Wohnbauflächen herstellen.

Hier könnte *zusätzlich eine Bauparzelle* gebildet werden.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Baumbestände wurden im Bereich der geplanten Wohnbaufläche nicht kartiert.

- 2.3** Der nördliche Bereich umfasst das Gelände der ehemaligen Gemüseputzhalle mit den Flurstücken 131/1, 133/3 und 133/5 und einer Fläche von rd. 2.500 m². Für das Grundstück wurde eine Umnutzung zu Wohnzwecken (1 WE) vorgenommen. Es soll die Einbeziehung als Wohnbaufläche erfolgen, um die Anbindung zu den nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen herzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich mit den geplanten Bebauungen keine Betroffenheiten.

- 2.4** Die östlich an vorgenannte Grundstücke sowie südlich der Straße „Neubau“ bis zum Grafenweg angrenzenden Teilflächen des Flurstückes 131/5 sollen, ausgelegt auf eine *einreihige Bebauung, einbezogen* werden.

Mit dieser Ausweisung werden eine Verdichtung der innerörtlichen Bebauung und eine räumliche Verbindung der Strukturen an der „Reihe“ und am „Grafenweg“ hergestellt.

Die Wohnbaufächenausweisungen erfolgen in einer Tiefe von 30 m, so dass entsprechend der ländlichen Bebauungsstruktur neben der straßenbegleitenden Bebauung mit Hauptgebäuden hofseitig ausreichend Flächen für Nebenanlagen zur Verfügung stehen.

Um die Kapazitäten zu deckeln werden die Wohnbauergänzungsflächen als W1 bezeichnet und folgende Festsetzung getroffen:

„Auf den mit „W 1“ bezeichneten Wohnbauergänzungsflächen sind Hauptgebäude nur in einreihiger Bebauung zulässig.“

Die Raumordnung gab den Hinweis, dass der südliche Teil der Fläche Nr. 2 aufgrund der einseitigen straßenbegleitenden Bebauung dem Programmsatz 4.1 (2) RREP VP zur Siedlungsstruktur widerspricht.

„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“

Die Fläche Nr. 2 im Ortsteil Stolpe soll eine Ergänzung der Bebauung östlich der Straße „Reihe“ und südlich der Straße „Neubau“ bewirken. Die Fläche umfasst rd. 7.500 m² und wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange mit einer Kapazität von 8 Wohneinheiten bemessen.

Diese Entwicklungsfläche soll eine Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Straße „Reihe“ und an der Straße „Neubau“ schließen und bezieht im Außenbereich vorhandene Bebauung ein.

Um die Kapazitäten zu deckeln wurden die Wohnbauergänzungsflächen als W1 bezeichnet und folgende Festsetzung getroffen:

„Auf den mit „W 1“ bezeichneten Wohnbauergänzungsflächen sind Hauptgebäude nur in einreihiger Bebauung zulässig.“

Im Hinblick auf den Programmsatz 4.1 (2) RREP VP hat die Gemeinde im Vorfeld zur Optimierung der Erschließung eine mögliche zweireihige Bebauung geprüft. Aufgrund der örtlichen Bebauungsstruktur, insbesondere auch beidseitig der Straße „Reihe“ soll jedoch nur eine einreihige Bebauung mit Hauptgebäuden fortgeführt werden.

Mit erhöhten Erschließungsaufwendungen ist nicht zu rechnen, da mit Ausnahme einer zentralen Abwasserleitung alle Medien im öffentlichen Bereich der Straße „Reihe“ anliegen. Die Abwasserbeseitigung ist vorerst separat zu planen.