

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Stolpe auf Usedom - Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom

Beschlussvorlage-Nr:  
GVSt-0272/21

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 4  
"Wohngebiet östlich der Reihe" im Ortsteil Stolpe in der Fassung von 01-2021

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Pfitzmann

Datum:  
26.01.2021

Status: öffentlich

| Beratungsfolge: |       |                                      |               |
|-----------------|-------|--------------------------------------|---------------|
| Status          | Datum | Gremium                              | Zuständigkeit |
| Öffentlich      |       | Bauausschuss Stolpe                  | Vorberatung   |
| Öffentlich      |       | Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom | Entscheidung  |

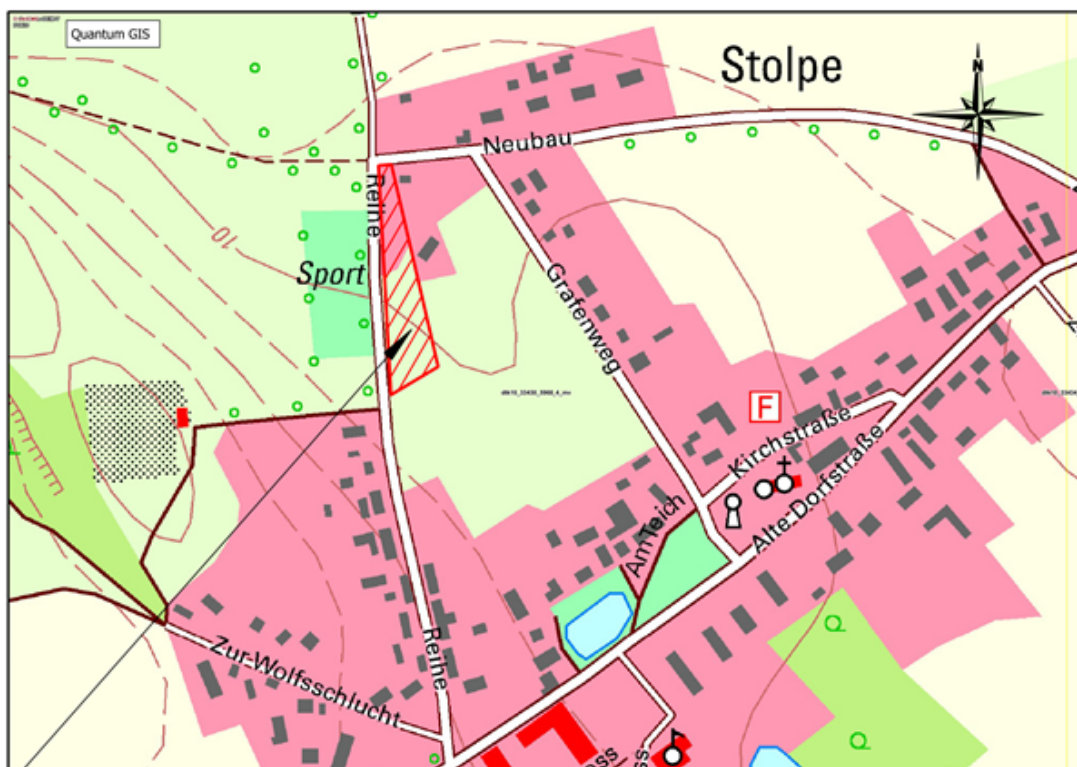
### Beschlussempfehlung:

#### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stolpe, nördlich der Kreisstraße 44 (innerörtlich Alte Dorfstraße). Es wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch die Straße Reihe begrenzt.

In den Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Flurstücke einbezogen:

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Gemarkung        | Stolpe                                 |
| Flur             | 1                                      |
| Flurstücke       | 139/3, 139/5 und 139/6                 |
| Die Gesamtfläche | des Plangebietes beträgt rd. 4.382 m². |



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

2.

## Billigung des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stolpe „Wohngebiet östlich der Reihe“ im Ortsteil Stolpe mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 01-2021 gebilligt.

## SACHVORTRAG

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO, welches eine städtebaulich sinnvolle Erschließung einer innerörtlichen Standortreserve bewirkt. Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Bereitstellung von nachgefragtem individuellem Wohnraum.

Geplant ist die Bildung von maximal 5 Grundstücken mit jeweils mindestens 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 5 Wohneinheiten bestimmt.

Das Plangebiet wird verkehrs- und medienseitig über die Straße Reihe erschlossen.

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

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die 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.

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

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)** 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 Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Text (Teil B) festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Im Rahmen eines **Wasserrechtlichen Fachbeitrages** erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz

aufgenommen und in nationales Recht umgesetzt worden sind.

Als gutachterliches Fazit wurde festgestellt, dass sowohl eine Versickerung in den Grundwasserkörper Usedom Süd als auch eine Einleitung des gereinigten Abwassers in den Stolper Bach nicht mit der Wasserrahmenrichtlinie vereinbar sind. Bis zur Realisierung einer zentralen Abwasserentsorgung wird der Bau von abflusslosen Gruben empfohlen.

### **3. Offenlegung des Planentwurfes**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stolpe „Wohngebiet östlich der Reihe“ im Ortsteil Stolpe, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung in der Fassung von 01-2021 sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 10-2020 und dem Wasserrechtlichen Fachbeitrag von 07-2020 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

### **4. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe gehören die betroffenen Grundstücke zur Wohnbauergänzungsfläche (W 1). Der Bebauungsplan Nr. 4 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Bekanntmachung der Beschlussfassung**

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

| Beratungsergebnis                    | Gesetzl. Zahl d. Mitglieder | Anwesend | Einstimmig | JA | NEIN | Enthaltung | Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot) |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------|------------|----|------|------------|------------------------------------|
| Gremium                              |                             |          |            |    |      |            |                                    |
| Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom | 7                           | 5        | X          | 5  |      |            |                                    |

# Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVSt-0272/21)

## Beschluss:

23.03.2021  
SI/2021/710/037

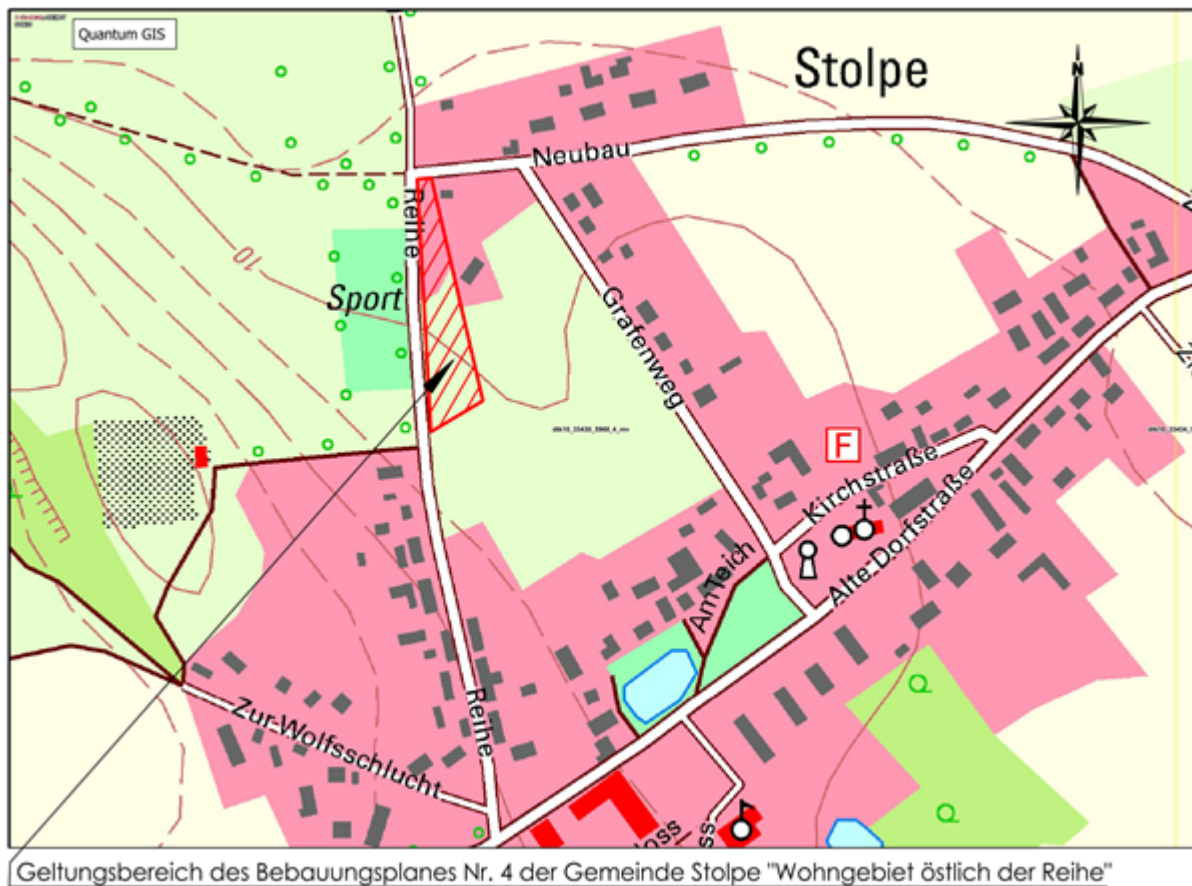
## Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stolpe, nördlich der Kreisstraße 44 (innerörtlich Alte Dorfstraße). Es wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch die Straße Reihe begrenzt.

In den Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Flurstücke einbezogen:

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Gemarkung        | Stolpe                                 |
| Flur             | 1                                      |
| Flurstücke       | 139/3, 139/5 und 139/6                 |
| Die Gesamtfläche | des Plangebietes beträgt rd. 4.382 m². |



### 2. Billigung des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stolpe „Wohngebiet östlich der Reihe“ im Ortsteil Stolpe mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 01-2021 gebilligt.

## SACHVORTRAG

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO, welches eine städtebaulich sinnvolle Erschließung einer innerörtlichen Standortreserve bewirkt. Mit Umsetzung der Planung erfolgt die Bereitstellung von nachgefragtem individuellem Wohnraum.

Geplant ist die Bildung von maximal 5 Grundstücken mit jeweils mindestens 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 5 Wohneinheiten bestimmt.

Das Plangebiet wird verkehrs- und medienseitig über die Straße Reihe erschlossen.

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

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die 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.

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

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)** 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 Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Text (Teil B) festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Im Rahmen eines **Wasserrechtlichen Fachbeitrages** erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen und in nationales Recht umgesetzt worden sind.

Als gutachterliches Fazit wurde festgestellt, dass sowohl eine Versickerung in den Grundwasserkörper Usedom Süd als auch eine Einleitung des gereinigten Abwassers in den Stolper Bach nicht mit der Wasserrahmenrichtlinie vereinbar sind. Bis zur Realisierung einer zentralen Abwasserentsorgung wird der Bau von abflusslosen Gruben empfohlen.

### **3. Offenlegung des Planentwurfes**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Stolpe „Wohngebiet östlich der Reihe“ im Ortsteil Stolpe, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung in der Fassung von 01-2021 sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 10-2020 und dem Wasserrechtlichen Fachbeitrag von 07-2020 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

### **4. Flächennutzungsplan**

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

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

### **5. Bekanntmachung der Beschlussfassung**

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Beschluss-Nr.: GVSt-0272/21**

**Ja-Stimmen: 5**

GVSt-0272/21

geändert beschlossen

Beitz  
Bürgermeister

Siegel