

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVSt 0131/18 vom 26.02.2018  
über den Entwurf und die Auslegung der  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
„Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ der Gemeinde Stolpe**

Aufgrund eines formellen Fehlers muss die Bekanntmachung des Beschlusses Nr. GVSt 0131/18 vom 26.02.2018 über den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ in der Fassung von 02-2018 wiederholt werden.

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ umfasst das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Stolpe

Flur 1

Flurstücke 59/9 und 59/11 (vormals 59/4 und 59/5 teilweise)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang des Dorfes Stolpe und schließt unmittelbar nördlich an die vorhandene Ferienhausanlage „Landhaus am Haff“ an.

Es wird im Osten durch eine vorhandene Hoflage, im Norden durch Wiesen, im Westen durch die Straße „Neubau“ und im Süden durch die beiden rohrgedeckten Ferienhäuser des „Landhauses am Haff“ und die anschließende Dorfstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 15.642 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 1. Planänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.

**Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das  
"Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe"**



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000

### 1.

Die Gemeindevertretung Stolpe hat in der Sitzung am 26.02.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen. Die Zulässigkeits-voraussetzungen gemäß § 13a (1) und (2) BauGB liegen vor.

### 2.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 02-2018 wurde von der Gemeindevertretung Stolpe am 26.02.2018 gebilligt.

Grundlegender Inhalt der Planänderung:

- Zuordnung der vormals für die Errichtung einer Pension mit maximal 9 Gästezimmern und einer kleinen Gaststätte ausgewiesenen Parzelle 1 zum geplanten Ferienhausgebiet.  
Künftig sind auf der Parzelle 1 ein Ferienhaus mit maximal 4 Ferienwohnungen und maximal 2 Betreiber- WE vorgesehen.  
Die Kapazitäten des Plangebietes ändern sich von derzeit max. 24 Ferienwohnungen, 9 Pensionszimmern und 1 Betreiber-WE auf künftig max. 26 Ferienwohnungen und 2 Betreiber-WE.
- Örtliche Anpassung der Grünflächen, der Flächen für die Abfall-beseitigung und der Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen.

### 3.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung von 02-2018 liegt gemäß § 3 (2) BauGB erneut in der Zeit

**von Montag, den 03.09.2018 bis Freitag, den 05.10.2018**  
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planänderung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ unberücksichtigt bleiben.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> eingesehen werden.

### 4.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht berühren.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

**5.**

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

**6.**

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.



Zeplin  
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

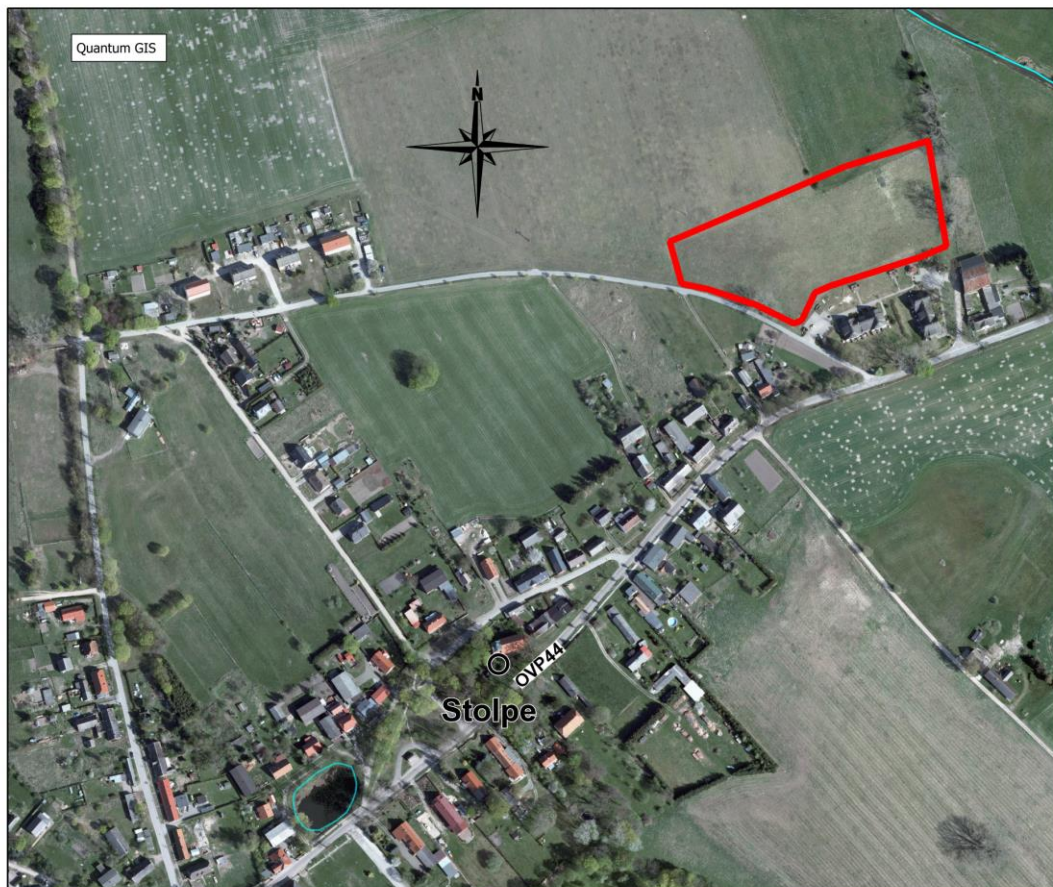
Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 13.08.2018



**GEMEINDE STOLPE AUF USEDOM  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUR  
1. Änderung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
„Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“**



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.09.2018 - 05.10.2018  
ENTWURFSFASSUNG VON 02 - 2018**

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich der 1. Planänderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>3. Aufstellungsverfahren</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen</b>	<b>6 - 8</b>
<b>5. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes</b>	<b>8 - 16</b>
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>7. Änderungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>18 - 21</b>
<b>7.1. Kompensationserfordernis</b>	<b>18 - 20</b>
<b>7.2. Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>20 - 21</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>22</b>
<b>9. Nachrichtliche Hinweise der Behörden</b>	<b>23 -24</b>

## **1. Geltungsbereich der 1. Planänderung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ umfasst die Flurstücke 59/9 und 59/11 (vormals 59/4 und 59/5 teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Stolpe. Grundstückseigentümer ist die IOK Stolpe GmbH & Co.KG, Amselweg 27 in 48712 Gescher.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang des Dorfes Stolpe und schließt unmittelbar nördlich an die vorhandene Ferienhausanlage „Landhaus am Haff“ an.

Es wird im Osten durch eine vorhandene Hoflage, im Norden durch Wiesen, im Westen durch die Straße „Neubau“ sowie im Süden durch die beiden rohgedeckten Ferienhäuser des „Landhauses am Haff“ und die anschließende Dorfstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 15.642 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 1. Planänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.

## **2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist seit 18.12.2013 rechtskräftig. Mit der Umsetzung der Planungen wurde noch nicht begonnen.

Der Gemeinde Stolpe liegt ein Antrag des neuen Grundstückseigentümers zur Befürwortung der Aktualisierung des städtebaulichen Konzeptes für das Bebauungsplangebiet Nr. 2 vor.

Folgende wesentliche inhaltliche Anpassungen sind geplant:

- Zuordnung der vormals für die Errichtung einer Pension mit maximal 9 Gästezimmern und einer kleinen Gaststätte ausgewiesenen Parzelle 1 zum geplanten Ferienhausgebiet, da in den letzten Jahren kein Betreiber für eine Pension mit Gaststätte gewonnen werden konnte. Künftig sind auf der Parzelle 1 ein Ferienhaus mit maximal 4 Ferienwohnungen und 2 Betreiber- WE vorgesehen.
- Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist eine Kleinkläranlage vorhanden, die der Entsorgung der vorhandenen Ferienhäuser „Landhaus am Haff“ dient. Der bisher geplante Neubau einer Abwasseranlage unter Berücksichtigung der Kapazitäten des Bebauungsplangebietes Nr. 2 wäre nicht mehr als Kleinkläranlage möglich (Überschreitung der Einwohnergleichwerte), so dass die Entsorgung dem Zweckverband obliegen würde.

Gemäß Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom wird die Entsorgung der Ferienhäuser im Bebauungsplangebiet Nr. 2 nicht durch Neubau einer Abwasseranlage erfolgen. Die geplanten Ferienhäuser erhalten jeweils separate private Abwasseranlagen.

Dem Antrag auf Befreiung vom Anschlusszwang an die leitungsgebundene öffentliche Abwasseranlage wurde mit Bescheid des Zweckverbandes vom 14.11.2017 befristet bis zum 31.12.2026, bis zur endgültigen abwasserseitigen Erschließung des Ortsteils Stolpe, stattgegeben.

Damit entfällt die bisher an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene Vorbehaltsfläche für den Neubau einer Kleinkläranlage und der geplante Spielplatz wird nunmehr als Nutzung festgesetzt.

Der Standort der vorhandenen Kleinkläranlage an der südöstlichen Plangebietsgrenze wird als Fläche für die Abfallbeseitigung gesichert. Die bisher am Standort festgesetzte Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen wird nördlich der Planstraße eingeordnet.

- Die Neuordnung der Flächen an der östlichen Plangebietsgrenze ermöglicht eine Anpassung der Parzellen und Baugrenzen und damit eine weitere Auflockerung und kleinteiligere Bebauung. Die geplante Einordnung der Planstraße und des Gehweges wird von diesen Änderungen nicht berührt. Die Kapazitäten des Plangebietes ändern sich von derzeit max. 24 Ferienwohnungen, 9 Pensionszimmern und 1 Betreiber-WE auf max. 26 Ferienwohnungen und 2 Betreiber-WE.

Die aktuellen Planvorstellungen weichen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 ab.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist vor Umsetzung des aktuellen Baukonzeptes zunächst eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erforderlich.

Die Gemeinde Stolpe befürwortet die Planänderung, da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht berührt werden und die angepassten Grundstücksaufteilungen zu keiner Erhöhung der Beherbergungskapazitäten führen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 20.03.2017 gefasst.

### 3. Aufstellungsverfahren

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2017 war die Aufstellung der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgesehen.

**Das Aufstellungsverfahren wird ab Bearbeitung des Entwurfes fortgeführt als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a (4) BauGB.**

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor, da

- die zulässige Grundfläche gemäß § 13a (1) 1. BauGB unterschritten wird.
- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.  
Es handelt sich um die Anpassung einzelner textlicher und zeichnerischer Festsetzungen.
- eine Vorbelastung der Fläche durch eine Kleinkläranlage für die Ferienhäuser „Landhaus am Haff“ gegeben ist.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

(Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Das Plangebiet befindet sich im EU- Vogelschutzgebiet (SPA 1/2008) „Süd - Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführte FFH- Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch die Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes bedingen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde die Ausgliederung der Plangebietsgrundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ vorgenommen.

Es wurden eine Umweltprüfung und eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt und das im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationserfordernis durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, die für die 1. Änderung fortgelten. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 48.000 KFÄ wurde durch Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung von Magerrasenvegetationen im Ökokonto „Am Kargberg“ in Gummlin ausgeglichen.

Das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung besteht in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht. Es wurde jedoch eine Gegenüberstellung der Bilanzierung gemäß Ursprungssatzung und 1. Änderung vorgenommen, um nachzuweisen, dass sich mit der Planänderung der Grad der Versiegelung und das Kompensationserfordernis nicht wesentlich erhöhen.



Entsprechend § 13a (3) 1. BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

#### **4. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen,**

##### **Flächennutzungsplan**

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe ist die Parzelle 1 als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pension gemäß § 11(2) BauNVO und alle anderen Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen.

Somit befinden sich die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 derzeit für die Parzelle 1 noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 1,56 ha, davon umfasst die Parzelle 1 nur eine untergeordnete Fläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup>.

Die Anpassung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung erfolgen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit dieser Vorgehensweise nicht beeinträchtigt, da es sich um eine kleinteilige Änderung handelt.

Die Genehmigungspflicht für die Bebauungsplanänderung entfällt bei einem Verfahren nach § 13a BauGB und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann unmittelbar nach Satzungsbeschluss bekanntgemacht werden.

##### **Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 (GVObI. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Stolpe zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Anklam zugeordnet, die der Bevölkerung des Mittelbereiches zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dient.

Die Gemeinde Stolpe nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.

Die Verwaltung der Gemeinde Stolpe erfolgt durch das Amt „Usedom Süd“ mit Sitz in der Stadt Usedom.

- Das Gemeindegebiet Stolpe liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.  
*„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“* (Pkt. 3.1.3(6) RREP VP)
- Die Gemeinde Stolpe liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
  - Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) zählt das gesamte Gemeindegebiet Stolpe zum Naturpark.
  - Die Gemeinde Stolpe gehört zu dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.
  - Das Planänderungsgebiet befindet sich im EU- Vogelschutzgebiet (SPA 1/2008) „Süd - Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 war somit eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebietszielen des Vogelschutzgebietes erforderlich. Die FFH- Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch die Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes bedingen. Die faunistischen Bestandserfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG werden aufgrund des Ausschlusses des Vorkommens von Habitaten der zu schützenden Arten durch das Planvorhaben nicht berührt. In die Bestandsbeschreibung der Avifauna gingen aktuelle Kartierungen der Fachgruppe Ornithologie des NABU ein.

Auch hier konnten Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine Bruthabitate sowie Rast- und Nahrungsplätze ausweist.

- Das Kataster des Landes weist für das Planänderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V aus.
- Im Planänderungsgebiet wurden keine Bäume erfasst, die dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.
- Stolpe befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwasserversorgung.  
Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Die sich aus der Lage im Vorbehaltsgebiet zur Trinkwasserversorgung ergebenden Schutzerfordernisse und Nutzungsbeschränkungen wurden in die Planungen eingestellt.
- Die Gemeinde Stolpe liegt zu großen Teilen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.  
Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 liegt ebenfalls innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Die Plangebietsgrundstücke unterliegen jedoch keiner landwirtschaftlichen Nutzung.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

## **5. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes**

### **Planzeichnung (Teil A)**

#### Plan oben

Die Planzeichnung (Teil A) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung - Vorpommern von 06-2017/01-2018.

#### Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 wurde unten auf dem Plan im verkleinerten Maßstab 1 : 1.000 nachrichtlich dargestellt.

**Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden folgende Änderungen in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Plan oben) vorgenommen:**

- **Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB**

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV festgelegt.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes und des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Nr. 2 sind identisch.

- **Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO**

Für die Parzellen 1 und 4 wurden die Baugrenzen unverändert beibehalten.

Für die übrigen Parzellen erfolgte eine Anpassung unter Berücksichtigung der geänderten Parzellenstruktur.

- **Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB**

Die bisher an der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen wird nunmehr nördlich der Planstraße eingeordnet.

- **Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

Die Einordnung der Planstraße bleibt unverändert. Lediglich der Stichweg zwischen den Parzellen 4 und 5 wird verkürzt und damit der Grad der Versiegelung verringert.

- **Flächen für die Abfallbeseitigung gemäß § 9 (1) 14 BauGB**

Der Neubau einer Kleinkläranlage an der nordöstlichen Plangebietsgrenze und damit die Ausweisung als Fläche für die Abfallbeseitigung entfallen.

Der Standort der vorhandenen Kleinkläranlage südlich der Planstraße wird als Fläche für die Abfallbeseitigung gesichert.

- **Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB**

Durch den Wegfall des Neubaus einer Kleinkläranlage wird der geplante Spielplatz nunmehr an die nordöstliche Plangebietsgrenze gerückt.

- **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20,25 BauGB**

Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und das Anpflanzen von Einzelbäumen werden entsprechend dem präzisierten städtebaulichen Konzept örtlich angepasst.

- **Perlenschnur gemäß § 16 (5) BauNVO**

Die Abgrenzung des Maßes der Nutzung in Bezug auf die maximal zulässige Anzahl der Ferienwohnungen je Ferienhaus ist entsprechend der Planänderung lediglich zwischen den Parzellen 4 und 5 erforderlich.

- **Sonstiges**

Da die Oberleitung der E.DIS AG zwischenzeitlich entfernt wurde, entfällt sowohl die Bestandsdarstellung als auch die Festsetzung eines Leitungsrechtes.

## **Text (Teil B)**

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 wurden auf den Plan übernommen und gelten für die 1. Änderung fort.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden Anpassungen aufgenommen, die vornehmlich aus der Zuordnung des Sonstigen Sondergebietes Pension zum Ferienhausgebiet resultieren.

Die Änderungen betreffen die Punkte **I. 1, 2.3, 4., 6., 8. und II. 1.1, 1.3** und werden durch gesonderten Hinweis sowie in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)**

**Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.**

(1)

*Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.*

(2)

*Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.*

(3)

*Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen einschließlich einer Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen und eine Kleinkläranlage zulässig.*

(4)

**Im Ferienhausgebiet sind auf Parzelle 1 ausnahmsweise zwei Dauerwohnungen für die Betreiber des Ferienhausgebietes zulässig.**

### **Begründung der Änderung:**

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2 war für die Parzelle 1 als Nutzungsart das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pension gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Mit der 1. Änderung wird die Parzelle 1 dem Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO zugeordnet. Die in der Ursprungsatzung für das Sonstige Sondergebiet getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen wurden daher ersatzlos gestrichen.

Für Parzelle 1 war im Bebauungsplan Nr. 2 ausnahmsweise eine Dauerwohnung für die Betreiber der Pension festgesetzt.

Mit der 1. Planänderung sollen auf Parzelle 1 ausnahmsweise zwei Dauerwohnungen für die Betreiber des Ferienhausgebietes zugelassen werden. Damit wird der Bedarf für die Betreibung des vorhandenen Ferienhausgebietes „Landhaus am Haff“ und der noch geplanten Ferienhäuser abgedeckt sowie sichergestellt, dass auch außerhalb der Saison die Sicherheit des Erholungsgebietes besser gewährleistet ist.

Der gemäß Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung in dem Gebäude auf Parzelle 1 geplante Mehrzweckraum für private und öffentliche Veranstaltungen wird aus der Planung genommen. Die Eigentümergemeinschaft des Ferienhausgebietes „Landhaus am Haff“ und der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 2 sehen aktuell keinen begründeten Bedarf für die Vorhaltung eines Mehrzweckraumes. Der Gemeinde stehen im Schloss und in der Gaststätte „Remise“ Räumlichkeiten zur Verfügung, die für öffentliche und für private Veranstaltungen genutzt werden können.

## **2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1**

*Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von*

- 1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

*mitzurechnen.*

*Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.*

### **2.2**

*Je Ferienwohnung ist maximal ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig. Nebengebäude eines Ferienhauses sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.*

**Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**2.3**

**Auf der Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen, auf der alle für die Betreuung der Ferienhäuser notwendigen Anlagen vorzusehen sind, darf die Grundfläche des Nebengebäudes 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

**Begründung der Änderung:**

Die Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen war bisher auf alle für die Betreuung der Pension und der Ferienhäuser gemeinsam notwendigen Anlagen ausgelegt. Die Grundfläche des Nebengebäudes war mit maximal 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Mit der 1. Planänderung wird die Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen nördlich der Planstraße neu angeordnet. Aufgrund der Herausnahme der Pensionsnutzung wird die Gemeinschaftsfläche von bisher 649 m<sup>2</sup> auf 220 m<sup>2</sup> reduziert und für das Nebengebäude die zulässige Grundfläche mit maximal 50 m<sup>2</sup> festgelegt.

**4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)**

**Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**4.1**

**Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports.**

**4.2**

*Die Errichtung von Garagen ist nicht zugelassen.*

**Begründung der Änderung:**

In der Ursprungssatzung wurde für das Sonstige Sondergebiet Pension die Festsetzung getroffen, dass nur ein Carport für die Betreiberwohnung zulässig ist. Damit sollten weitere überdachte Stellplätze für die Pensionszimmer ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzung ist mit der Zuordnung des Grundstückes zum Ferienhausgebiet entbehrlich.

Zur Klarstellung wurde die Festsetzung aufgenommen, dass die Errichtung von Stellplätzen und Carports grundsätzlich im Planänderungsgebiet zulässig ist.

Am Ausschluss von Garagen wird festgehalten, da es sich um ein Gebiet handelt, welches einem ständig wechselnden Personenkreis der Erholung dienen soll.

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

**Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Parzelle 1**

**Im Ferienhaus sind maximal 4 Ferienwohnungen zulässig.  
Ausnahmsweise zulässig sind zwei Dauerwohnungen für die Betreiber des  
Ferienhausgebietes.**

**Parzellen 2 bis 4**

**Je Ferienhaus sind maximal 4 Ferienwohnungen zulässig.**

**Parzellen 5 bis 9**

**Je Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.**

**Begründung der Änderung:**

Gemäß der Ursprungssatzung waren ein großes Pensionsgebäude, auf 4 Parzellen Ferienhäuser für maximal 5 Ferienwohnungen und auf einer Parzelle ein Ferienhaus für maximal 4 Ferienwohnungen geplant.

Die Herausnahme des Pensionsgebäudes sowie die Neuordnung der Grünflächen und der Flächen für die Abwasserbeseitigung ermöglichen eine Anpassung der Parzellen für eine kleinteiligere Bebauung.

- Auf Parzelle 1 ist ein Ferienhaus mit maximal 4 Ferienwohnungen und ausnahmsweise zwei Dauerwohnungen für die Betreiber des Ferienhausgebietes geplant.
- Auf den Parzellen 2 bis 4 sind unter Berücksichtigung der Parzellengrößen und unter Einhaltung der Abstandsflächen bei Bebauung mit Weichbedachung jeweils Doppelhäuser mit maximal 4 Ferienwohnungen vorgesehen. Je Doppelhaushälfte sind wahlweise eine Ferienwohnung und maximal zwei Ferienwohnungen zulässig.
- Auf den Parzellen 5 - 9 sind freistehende Ferienhäuser wahlweise mit einer Ferienwohnung und maximal zwei Ferienwohnungen zulässig.

**Gegenüberstellung der Kapazitäten:**

Lt. Bebauungsplan Nr. 2:

maximal 24 Ferienwohnungen  
(24 x rd. 4 Betten=96 Betten),  
maximal 9 Pensionszimmer  
(9 x 2 Betten = 18 Betten) und  
maximal 1 Betreiber-WE

Lt. 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2:

maximal 26 Ferienwohnungen  
(26 x rd. 4 Betten=104 Betten) und  
2 Betreiber-WE



## **8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

### **Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Für die geplanten Ferienwohnungen ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz für Kleinkinder/Grillplatz“ östlich der Parzelle 9 vorzusehen. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten. In der Grünfläche sind an den zeichnerisch festgelegten Standorten Bäume der Arten gemäß Kürzel in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Als Nutzungsgrenze zum Weg Zur Trift ist eine mehrreihige Strauchhecke zu pflanzen.**

#### **Begründung der Änderung:**

Gemäß der Ursprungssatzung sollte westlich der Vorbehaltsfläche für den Neubau einer Kleinkläranlage, die an der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet war, ein privater Spielplatz in einer Größe von 1.411 m<sup>2</sup> errichtet werden. Da die Vorbehaltsfläche für die Kleinkläranlage entfällt, ist gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes an diesem Standort eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche wird dem Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet zugeordnet und mit einem Ferienhaus überbaut.

Die private Grünfläche weist nunmehr eine Größe von 690 m<sup>2</sup> auf und soll ausschließlich von den Gästen des Ferienhausgebietes genutzt werden. An der östlichen Grenze des Spielplatzes ist als Sichtschutz zum Weg Zur Trift eine mehrreihige Strauchhecke zu pflanzen. Die in der Ursprungssatzung vorgesehenen Baumpflanzungen werden aufgrund des Flächenzuschnitts der Grünfläche anzahlmäßig reduziert und auf andere Ferienhausparzellen verteilt. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

### **Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

**Die Punkte 12. und 13. entfallen ersatzlos.**

#### **Begründung der Änderung:**

Punkt 1. „12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ entfällt ersatzlos, da die mit Leitungsrecht zu sichernde Oberleitung der E.DIS AG zwischenzeitlich entfernt wurde.

Punkt 1. „13. Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen“ entfällt ersatzlos, da die Pension mit Gaststätte im Erdgeschoss aus der Planung genommen wurde.

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

#### 1.1 Fassade

##### **Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

Die Oberflächen der Fassaden dürfen nur

- mit Putz in hell abgetönten Pastellfarben,
- als Fachwerk mit verputzten Gefachen oder
- **mit Klinker in Weiß und Sandfarbe**

gestaltet werden.

In den Giebeldreiecken sind Holzverbretterungen zulässig.

Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

##### **Begründung der Änderung:**

Für die Fassadengestaltung sollen zusätzlich auch Klinker in Weiß und Sandfarbe zugelassen werden. Dies korrespondiert mit den bereits zulässigen Fassadenoberflächen und -farben sowie mit der vorgeschriebenen Eindeckung mit Rohr.

#### 1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

##### **Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone, und nur an den den Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen keine Fassadenverzierungen, Gesimse oder Fenster und Türen überdecken.

Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie mit beweglichem und wechselndem Licht dürfen nicht verwendet werden.

Die Größe der Hinweisschilder je Ferienhaus darf maximal 1,00 m<sup>2</sup> betragen.

**(Die Festsetzung einer Werbeanlage für das Pensionsgebäude entfällt ersatzlos.)**

Warenautomaten sind unzulässig.

##### **Begründung der Änderung:**

Mit der Zuordnung des vormaligen Sonstigen Sondergebietes Pension zum Ferienhausgebiet entfällt die Festsetzung für das Pensionsgebäude.

## Nutzungsschablone

Für das **Planänderungsgebiet** wurde auf der Planzeichnung (Teil A) eine Nutzungsschablone abgebildet, die folgende Festlegungen enthält:

Art der baulichen Nutzung	<b>SO Ferien</b> Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	<b>GRZ 0,3</b> Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß <b>II</b> zwei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß <b>FH über NHN 17,50 m</b> Firsthöhe über NHN gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstmaß
Bauweise	<b>o</b> offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Die Festsetzungen sind mit den in der Ursprungssatzung getroffenen Regelungen identisch.

Für die zulässige Firsthöhe wurde entsprechend dem aktuellen Lage- und Höhenplan der Bezug von HN auf NHN aktualisiert. Eine Präzisierung der zulässigen Firsthöhe ist nach Abgleich mit den konkreten Ferienhausplanungen nicht notwendig.

Die Nutzungsschablone für das vormals geplante Sonstige Sondergebiet Pension wurde ersatzlos gestrichen.

## Ermächtigungsgrundlage/Verfahrensvermerke

Die Ermächtigungsgrundlage und die Verfahrensvermerke wurden ausgerichtet auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf dem Plan angeordnet.

## 6. Flächenbilanz

**Geltungsbereich**

**15.642 m<sup>2</sup>**

davon

- **Grundstücksflächen** **12.903 m<sup>2</sup>**  
(Nettobauland)  
davon
  - Parzelle 1 1.868 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 2 1.439 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 3 1.604 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 4 2.122 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 5 1.218 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 6 1.026 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 7 1.026 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 8 1.018 m<sup>2</sup>
  - Parzelle 9 1.362 m<sup>2</sup>
  - Gemeinschaftsfläche  
für Nebenanlagen 220 m<sup>2</sup>
  
- **private Verkehrsflächen** **1.420 m<sup>2</sup>**  
davon
  - Planstraße 1.286 m<sup>2</sup>
  - Gehweg 73 m<sup>2</sup>
  - Aufstellfläche Feuerwehr 61 m
  
- **Private Grünflächen** **690 m<sup>2</sup>**
  
- **Fläche für die Abwasserbeseitigung** **629 m<sup>2</sup>**

## 7. Änderungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Stolpe erfordern im Vergleich zur Ursprungssatzung eine Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung an die aktuellen Planungen.

Die Zuordnung der ehemals für eine Pension und eine kleine Gaststätte vorgesehenen Parzelle 1 zum Ferienhausgebiet bedingt eine geringere Überbauung des Grundstücks. In der Ursprungssatzung wurde für das vormals als SO Pension ausgewiesene Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Mit der Zuordnung zum Ferienhausgebiet verringert sich die GRZ auf 0,3. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% wurde für beide Bebauungspläne zugelassen.

Weiterhin entfällt im Nordosten die Vorbehaltsfläche für den Neubau einer Kleinkläranlage. Hierfür wird die bereits vorhandene Kleinkläranlage als Fläche für die Abfallbeseitigung südlich der Planstraße gesichert. Die ursprünglich an diesem Standort vorgesehene Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen wird nördlich der Planstraße angeordnet. Die zulässige Grundfläche für das Nebengebäude wurde reduziert. Es schließt sich nördlich daran eine Spielplatzfläche an, die im Vergleich zur Ursprungssatzung flächenmäßig verringert wurde. Die in der Ursprungssatzung ausgewiesene Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird einer Bebauung mit einem Ferienhaus zugeführt.

### 7.1. Kompensationserfordernis

Um die sich mit den geänderten Planinhalten ergebenden zusätzlichen Kompensationserfordernisse zu ermitteln, wurde die Bilanzierung des Eingriffs der Ursprungssatzung der Planänderung gegenübergestellt.

In der **Ursprungssatzung** wurde folgender Kompensationsbedarf ermittelt:

<b>Eingriffszuordnung</b>	<b>Kompensationsflächen- äquivalente (KFÄ)</b>
Biotopverluste durch Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes Ferienhausgebiet	13.651
Biotopverluste durch Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes Pension	3.799
Biotopverluste durch Nutzungsänderungen im Bereich des Sondergebietes Ferienhausgebiet	14.830
Biotopverluste durch Nutzungsänderungen im Bereich des Sondergebietes Pension	2.251
Biotopverluste durch Nutzungsänderungen im Bereich der Grünflächen und Kleinkläranlage	9.516
Biotopverluste durch Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen, Nebenanlagen	5.451
<b>Gesamteingriff</b>	<b>49.497</b>

Die Bilanzierung der Eingriffe gemäß der **1. Änderung des Bebauungsplanes** Nr. 2 der Gemeinde Stolpe stellt sich differenziert für die Eingriffe mit Totalverlust von Biotopen und Versiegelungen sowie Funktionsverlust von Biotopen wie folgt dar:

### Totalverlust von Biotopen mit Bodenversiegelungen gemäß GRZ

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Ferienhäuser Parzellen 1 bis 9 (GRZ = 0,3 + 50% zulässige Überbauung)</b>				
GMF	5.707	3,0	4,0 + 0,5 x 0,75	19.262
<b>Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen</b>				
GMF	75	3,0	4,0 + 0,5 x 0,75	253
<b>Verkehrsflächen</b>				
GMF	1.420	3,0	4,0 + 0,5 x 0,75	4.793
<b>Ges.</b>	<b>7.202</b>			<b>24.308</b>

### Funktionsverlust von Biotopen

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Ferienhäuser Parzellen 1 bis 9</b>				
GMF	6.976	3,0	4,0 + 0,0 x 0,75	20.927
<b>Nutzungsänderung Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen</b>				
GMF	145	3,0	4,0 + 0,0 x 0,75	435
<b>Nutzungsänderung Kläranlage, Grünflächen</b>				
GMF	1.319	3,0	4,0 + 0,0 x 0,75	3.957
<b>Ges.</b>	<b>8.440</b>			<b>25.319</b>

In Anlehnung an die Gesamtbilanzierung des Eingriffs der Ursprungssatzung ergeben sich für die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2** der Gemeinde Stolpe folgende Kompensationserfordernisse:

<b>Eingriffszuordnung</b>	<b>Kompensationsflächen- äquivalente (KFÄ)</b>
Biotopverluste durch Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes Ferienhausgebiet	19.262
Biotopverluste durch Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes Pension	0
Biotopverluste durch Nutzungsänderungen im Bereich des Sondergebietes Ferienhausgebiet	20.927
Biotopverluste durch Nutzungsänderungen im Bereich des Sondergebietes Pension	0
Biotopverluste durch Nutzungsänderungen im Bereich der Grünflächen und Kleinkläranlage	4.392
Biotopverluste durch Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen, Nebenanlagen	5.046
<b>Gesamteingriff</b>	<b>49.627</b>

Die Eingriffswirkungen der Ursprungssatzung bedingen ein Kompensationserfordernis von **49.497 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Im Vergleich hierzu erfordern die Eingriffe durch die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Kompensation in Höhe von **49.627 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Damit ergibt sich infolge der Planänderungen ein erhöhtes Kompensationserfordernis von **129 KFÄ**.

## **7.2. Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß der Ursprungssatzung sind zum Ausgleich der Kompensationserfordernisse insgesamt 41 Baumpflanzungen sowie mehrreihige Strauchpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Baumpflanzungen wurden in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt und mit der zu pflanzenden Baumart unterlegt. Die textlichen Festsetzungen sehen zur Erreichung des Kompensationserfordernisses zusätzlich zu den standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen weitere 4 Baumpflanzungen im Bereich des Spielplatzes vor.

Die Heckenpflanzungen sind als mehrreihige Strauchhecken in einer Breite von 5,0 m vorgesehen und sollten gemäß der Ursprungssatzung zwischen der Spielplatzfläche und der Vorbehaltsfläche eine Nutzungsgrenze kennzeichnen. Die Heckenpflanzung ging mit einer Gesamtfläche von 125 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahme ein. Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan erbringen eine Kompensation in Höhe von **863 KFÄ**.

Die überarbeitete Bilanzierung des Eingriffs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bedingt ein erhöhtes Kompensationserfordernis von 129 KFÄ. Damit müssen die Ausgleichsmaßnahmen der aktualisierten Bilanzierung eine Gesamtkompensation von mindestens **992 KFÄ** erreichen.

Der zusätzliche Ausgleich soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form von Heckenpflanzungen umgesetzt werden. Die Pflanzungen werden an der östlichen Grenze der Spielplatzfläche als natürliche Abgrenzung zum Flurstück 74 und an der westlichen bzw. weiterführend nördlichen Grenze der Parzelle 4 realisiert. Die in der Ursprungssatzung vorgesehenen 41 Baumpflanzungen bleiben weiterhin bestehen und werden als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Die Standorte und Baumarten wurden sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt.

Die **Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen** gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
Pflanzung von 41 Einzelbäumen (HSt 16/18) im Geltungsbereich des Plangebietes	1025	1,5	0,5	769
Naturnahe Heckenpflanzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	300	1,5	0,5	225
Summe:				<b>994</b>

Mit den in der Ursprungssatzung festgesetzten 41 Baumpflanzungen und den Heckenpflanzungen mit einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> kann eine vollständige Kompensation der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe erreicht werden.

Gemäß der Ursprungssatzung wurden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zur vollständigen Kompensation des Ersatzerfordernisses Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Magerrasenvegetationen in einer Größe von 2,4 ha auf dem Flurstück 376/1, Flur 1 Gemarkung Gummlin. Eigentümer des Flurstückes ist die Gummlin Projektentwicklung GmbH. Für die Ersatzmaßnahme wurde eine Kompensationsvereinbarung zwischen der Gummlin Projektentwicklung GmbH, der Gemeinde Stolpe sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald unterzeichnet.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der externen Maßnahme sowie der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger wurde in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

**Da der Ausgleich des Kompensationserfordernisses durch die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden konnte, werden keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen erforderlich.**



## 8. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

## 9. Nachrichtliche Hinweise der Behörden

### Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wurden im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem vormaligen Vorhabenträger und der Gemeinde Stolpe folgende Festlegungen getroffen:

*„Für die Löschwasserversorgung zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.*

*Gemäß Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises vom 25.11.2008 (Planungsanzeige) ist aufgrund der Rohreindeckung zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung durch den Vorhabenträger ein „Mindestlöschwasservolumenstrom von 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden notwendig. Im Ereignisfall wären bis zu 6 benachbarte Dachflächen bedroht und zu kühlen, zuzüglich der Löschwasserleistung zur direkten Brandbekämpfung.“*

*Da die geforderte Löschwassermenge nicht allein durch das östlich des Plangebietes an der Straße nach Gummlin gelegene Wasserbecken und die Löschfahrzeuge der Feuerwehren abgesichert werden kann, muss Löschwasser zusätzlich durch die Anlage eines Feuerlöschbrunnens nach DIN 14220 mit einer entsprechenden Entnahmeleistung nachgewiesen werden.*

*Als Standort wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) an der südwestlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Neubau“ eine Fläche ausgewiesen und mit einer Aufstellfläche für die Feuerwehr ergänzt. Der Brunnen und die Aufstellfläche werden nach Inbetriebnahme kostenlos an die Gemeinde übergeben.*

*Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über die innergebietliche Umfahrtsstraße zu allen Grundstücken gesichert.*

*Im Rahmen der Erschließungsplanung sind zudem Hydranten im erforderlichen Umfang vorgesehen.*

*Der Vorhabenträger hat mit der Freiwilligen Feuerwehr die notwendigen Detailabstimmungen durchzuführen.“*

### Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die archäologische Fundstätte Stolpe Fundplatz 18.

*„Diese ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschütztes Bodendenkmal.*

*Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen werden.*

*Eine Zustimmung der Denkmalbehörden zum Vorhaben kann daher nur dann erfolgen, wenn durch den Bauherrn Maßnahmen zur Sicherung des Bodendenkmals vorgesehen und durchgeführt werden.*

*Die Sicherung des Bodendenkmals kann nur durch eine wissenschaftliche Dokumentation der archäologischen Befunde und eine fachgerechte Bergung der Bodenfunde (Ausgrabung) erfolgen. Alle dadurch entstehenden Kosten hat gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.*

*Die Erdarbeiten bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.“*

Gemäß dem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Abschluss eines Maßnahmenplanes mit dem Landesamt für Denkmalpflege zur archäologischen Untersuchung des Gebietes, der im Rahmen der Baufreimachung umzusetzen ist.

Vor Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird zwischen der Gemeinde Stolpe und dem neuen Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Löschwasserversorgung und die Bodendenkmalpflege regelt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden gemäß Abwägung der Gemeinde Stolpe in der Planung fortgeschrieben.

Stolpe im Februar 2018

Der Bürgermeister

