

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
über den Beschluss Nr. 0004/12 vom 06.02.2012  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3  
„Hotel und erneuerbare Energien“  
an der Straße „Zum Borken“, der Gemeinde Stolpe**

**1.**

Die Gemeindevertretung Stolpe hat in der öffentlichen Sitzung am 06.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hotel und erneuerbare Energien“ an der Straße „Zum Borken“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand. Es wird im Norden durch die Dorfstraße und im Süden durch die Straße „Zum Borken“ begrenzt.

Gemäß Kennzeichnung im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt sind folgende Grundstücke betroffen:

Gemarkung	Stolpe
Flur	4
Flurstücke	4/6, 4/7, 5 bis 7 teilweise, 8/1, 9/1, 10 teilweise und 11
Fläche	rd. 2.55 ha

**2.**

Folgende grundlegende **Planungsziele** werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 verfolgt:

Es erfolgt eine Ausweisung als **Hotel gemäß § 11 (2) BauNVO**.

An der Straße „Zum Borken“ am südwestlichen Ortsrand befindet sich eine alte Feldscheune, die einer Umnutzung zum Hotel mit 30 Apartments unterzogen wurde.

Zur Anlage gehören die auf dem Flurstück 11 betriebenen 4 Ferienwohnungen, die perspektivisch durch 2 weitere Einheiten ergänzt werden soll.

Das touristische Konzept sieht sowohl Hotel- aus auch Ferienwohnnutzung vor, wobei die Hotelnutzung überwiegt. Das Gebiet ist auf den vorübergehenden Aufenthalt von Urlaubern ausgerichtet und die Versorgung erfolgt überwiegend durch die Einrichtungen vor Ort und nicht durch Selbstversorgung.

Ziel ist eine ganzjährige Betreuung der Anlage. Dies soll insbesondere durch Angebote für Saison verlängernde Maßnahmen, wie den Wellnessbereich, Massage, Kosmetik, Räume für Tagungen, den Indoor- Spielplatz sowie weitere kleine touristische Dienstleistungseinrichtungen befördert werden.

Auf den Flurstücken 4/6 und 4/7 erfolgt derzeit der Bau eines Satelliten – BHKW, welches die Einrichtungen im Plangebiet versorgen soll und kapazitätsseitig so ausgelegt wird, dass bei Interesse auch die Abnahme durch die Anwohner des Ortes möglich ist.

Das BHKW (Blockheizkraftwerk) soll mit Biogas betrieben werden, welches ausschließlich aus einer Biogasanlage stammt, die mit nachwachsenden Rohstoffen betrieben wird.

Dies bietet den Vorteil, dass keine Geruchsentwicklung durch die Betreuung zu verzeichnen sein wird.

Beeinträchtigungen durch den Betrieb des BHKW auf die umgebende Wohn- und Feriennutzung sollen durch die Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalls ausgeschlossen werden.

Das BHKW befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung. Die Baugenehmigung erfolgte, da es sich um ein Vorhaben zur Versorgung handelt.

Die Vorhabensträgerin, Frau Anke Herburg aus 17406 Stolpe, Zum Borken 3 – 4, beabsichtigt die baulichen Maßnahmen in absehbarer Zeit zum Abschluss zu bringen.

Hierfür ist es erforderlich das Umfeld mit einer anspruchsvollen Außenanlagengestaltung zu komplettieren, die einen Spiel- und Ballspielplatz, einen kleinen Badeteich, ein Gebäude für Sauna und Grillen, notwendige Parkplätze für die Urlauber und Besucher sowie Nebengebäude für die Bewirtschaftung vorsieht.

Gemäß LBauO M-V sind für abgeschlossene Apartments zwingend Nebengelasse vorzusehen. Dies soll durch Ausweisung von drei Nebengebäuden erfolgen.

Die Zufahrt zum BHKW wird unmittelbar am Ortseingang über die Dorfstraße eingeordnet. Innerhalb der abgewallten Fläche werden Parkplätze für die Ferienanlage vorgesehen sowie die von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen) umzusetzen. Ein fußläufiger Durchgang stellt die Anbindung zum Hauptgebäude her.

Ein weiterer Parkplatz wird unmittelbar nördlich des Hotels auf dem Flurstück 9/1 konzipiert.

Da sich die geplanten Maßnahmen zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung befinden, soll auf dem Wege der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Voraussetzung für Baurecht geschaffen werden.

Dabei wurde der Geltungsbereich so gewählt, dass alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Einrichtungen in den Geltungsbereich einbezogen wurden, um den Gesamtzusammenhang der Planung und die perspektivische Entwicklung zu verdeutlichen.

### 3.

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

Die Gemeinde Stolpe verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Stolpe hat jedoch den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst und einen Vorentwurf erarbeitet, der 2012 mit den Behörden und Nachbargemeinden abgestimmt werden soll.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Sondergebiet Hotel gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen, so dass die Zielvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den gesamtgemeindlichen Planungsabsichten in Übereinstimmung gebracht werden.

4.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 2050 - 404 „Süd - Usedom“.

Dies macht die Durchführung einer FFH- Vorprüfung erforderlich.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabensträgerin, Frau Anke Herburg aus 17406 Stolpe, Zum Borken 3 - 4 zu tragen.

Dies wird in einer Kostentragungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Stolpe und der Vorhabensträgerin detailliert festgeschrieben.

6.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch die öffentliche Vorstellung des Vorentwurfes der Planung in einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



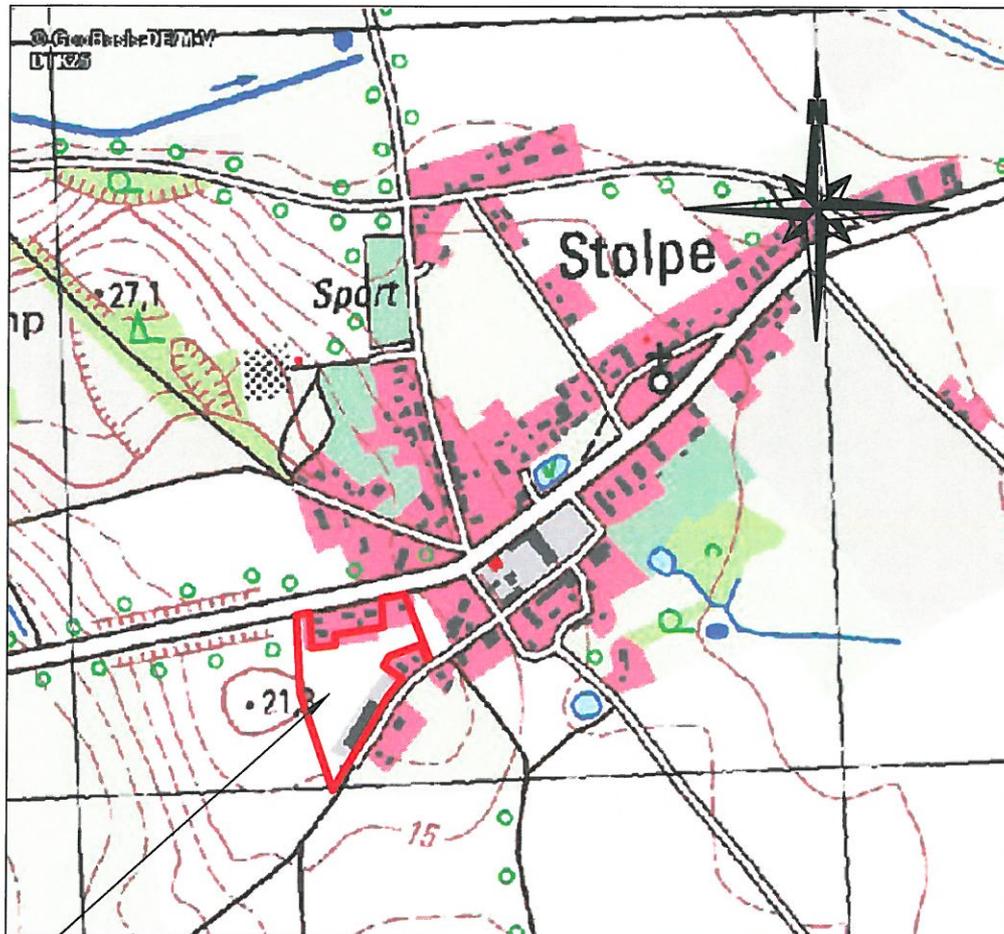
Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage

<http://www.amtusedom-sued.de> am 10.02.2012



## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3  
"Hotel und erneuerbare Energien"  
an der Straße Zum Borken**