

**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 m².

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

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

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 m².

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 m².

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² auf 220 m² reduziert und für das Nebengebäude die zulässige Grundfläche mit maximal 50 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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	SO Ferien Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß II zwei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß FH über NHN 17,50 m Firsthöhe über NHN gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstmaß
Bauweise	o 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 m²

davon

- **Grundstücksflächen** **12.903 m²**
(Nettobauland)
davon
 - Parzelle 1 1.868 m²
 - Parzelle 2 1.439 m²
 - Parzelle 3 1.604 m²
 - Parzelle 4 2.122 m²
 - Parzelle 5 1.218 m²
 - Parzelle 6 1.026 m²
 - Parzelle 7 1.026 m²
 - Parzelle 8 1.018 m²
 - Parzelle 9 1.362 m²
 - Gemeinschaftsfläche
für Nebenanlagen 220 m²

- **private Verkehrsflächen** **1.420 m²**
davon
 - Planstraße 1.286 m²
 - Gehweg 73 m²
 - Aufstellfläche Feuerwehr 61 m

- **Private Grünflächen** **690 m²**

- **Fläche für die Abwasserbeseitigung** **629 m²**

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:

Eingriffszuordnung	Kompensationsflächen- äquivalente (KFÄ)
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
Gesamteingriff	49.497

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

Funktionsverlust von Biotopen

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

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

Eingriffszuordnung	Kompensationsflächen- äquivalente (KFÄ)
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
Gesamteingriff	49.627

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 m² 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 ²	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:				994

Mit den in der Ursprungssatzung festgesetzten 41 Baumpflanzungen und den Heckenpflanzungen mit einer Fläche von 300 m² 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 m³/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

Satzung der Gemeinde Stolpe auf Usedom über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsamtes MAB Vermessung-Vorpommern vom 04.2017 / 01.2018



NUTZUNGSSCHABLONE

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Frühhöhe über NNH als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß		
Bauweise	Dachform und Dachneigung der Hauptdachflächen	
SO Ferien	II FH über NNH 17,50 m	
GRZ 0,3		
o	SD/SD mit KW bis 55°	

Nachrichtlich Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in verkleinertem M.: 1 : 1000



STANDORTANGABEN

Land Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern - Greifswald
Gemeinde Stolpe
Ortsteil Stolpe
Gemarkung Stolpe
Flur 1
Flurstücke 57/1 und 57/11

Entscheidungsgrundlage

Aufgrund des § 13a I V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 1027), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) und des § 11 Abs. 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2042), in der ebenfalls gültigen Fassung, wird nach Berücksichtigung durch die Gemeindevertretung Stolpe vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Stolpe hat am 20.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ gefasst. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ 26.04.2017.

2. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPG M-V beteiligt worden.

3. Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltaugust nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 nicht Gebrauch gemacht.

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

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung ist in der Zeit vom 20.04.2018 bis zum 04.05.2018 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
donderdag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

6. Die von der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ betroffenen Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

8. Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur ... hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung Stolpe hat die zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ wurde am ... von der Gemeindevertretung Stolpe beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Stolpe vom ... gebilligt.

10. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgestellt.

11. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Überstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ... bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf FöRkeit und Erhöhen von Entschädigungsschritten (§ 14 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung - M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 377) hingewiesen worden.

12. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

13. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

14. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

15. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

16. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

17. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

18. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

19. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

20. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

21. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

22. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

23. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

24. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

25. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

26. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe“ ist mit Ablauf des ... rechtskräftig geworden.

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2

Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 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 und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungszweck geeignet sind und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personalkreis 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 Freizeitanlagen und eine Kleinkindanlage zulässig.

(4) Im Ferienhausgebiet sind auf Parzelle 1 ausnahmsweise zwei Dauerwohnungen für die Bewohner des Ferienhausgebietes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)
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 unterteilt wird, mitzurechnen. Die zuzurechnende Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Je Ferienwohnung ist maximal ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 8 m² zulässig. Nebengebäude eines Ferienhauses sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Für die Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen, auf der alle für die Behebung der feierlichen mehrheitlichen Anlagen vorzuziehen sind, darf die Grundfläche des Nebengebäudes 50 m² nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
3.1 Die festgesetzten Bauweisen dürfen - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - durch Treppenanlagen, Terrassenflächen, Heden und befestigte Freizeitanlagen verwendet werden.

3.2 Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Bauweisen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den Erholungsanlagen und den vorderen Bauweisen bzw. der geschützten Verengung der vorderen Bauweisen, errichtet werden.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
4.1 Die Errichtung von Garagen ist nicht zugelassen.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Nebenanlagen für die Kleinflora im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Die der Verengung des Baugabes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauGB)
Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Parzelle 1 im Ferienhausgebiet sind maximal 4 Ferienwohnungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind zwei Dauerwohnungen für die Bewohner des Ferienhausgebietes.

Parzelle 2 bis 4 Je Ferienhaus sind maximal 4 Ferienwohnungen zulässig.

Parzelle 5 bis 9 Je Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
Sammelstellen für Abfallbehälter sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen einzurichten. An den Abfallorten des Entsorgungsentwerfers sind die Abfallbehälter von den Anlagen der Ferienwohnungen, die sich rückwärtig am Stützweg befinden, an den in der Planzeichnung festgesetzten Sammelstellen zu deponieren.

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/Grünfläche“ nach der Parzelle 9 vorzuziehen. Die Grünfläche ist planmäßig zu gestalten. In der Grünfläche sind an den zeichnerisch festgelegten Standorten Bäume der Arten gemäß Kürzel in der Planzeichnung nachzupflanzen. 3x verplant. Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen. Als Nutzungsgrenze zum Weg zur Talle ist eine mehrreihige Strauchhecke zu pflanzen.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
9.1 Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen in Form von Ziergrün mit Rosen, Sträuchern und Strauchblühenden anzulegen und von jeder Art der Verengung freizuhalten.

9.2 An den in der Planzeichnung durch Kürzel für Bäume festgelegten Standorten sind Bäume nachfolgender Arten mit der Pflanzgröße nachfolgend, 3x verplant, DS, Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen, abwärts zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzgröße zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstücksflächen und zu gestrichelten Zeichen verändert werden.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
10.1 Die mit Erhaltungszweck belegten Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Auffälligkeiten, Buschschäden und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabbungen oder Geländebefahren dieser Bäume sind unzulässig. Gebiete für Ver- und Entsorgungsfahrten im Wurzelsbereich sind in Handschuttschicht oder mit Durchdringung vorzunehmen.

10.2 Die mit Anpflanzungszweck belegten Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Auffälligkeiten, Buschschäden und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabbungen oder Geländebefahren dieser Bäume sind unzulässig. Gebiete für Ver- und Entsorgungsfahrten im Wurzelsbereich sind in Handschuttschicht oder mit Durchdringung vorzunehmen.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 29 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundflächen zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist über Versickerungsrinnen abzulassen.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Die Punkte 12. und 13. entfallen ersatzlos.

II. Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschläge

gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)
1.1 Fassade
Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Die Oberflächen der Fassaden dürfen nur mit Putz in hell abgesetzten Pastellfarben, als Fachwerk mit verputzten Gefachen oder mit Mauer in Weiß und Sandfarbe gestaltet werden.
In den Gebäudedecken sind Holzverkleidungen zulässig.
Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

1.2 Dachdeckung
Für die Dachdeckung der Ferienhäuser und der Pension ist nur Schiffl zulässig.
Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien erlaubt.

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 Verkehrsfächern zugewandten Seiten der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen keine Fassadenverzierungen, Gesimse oder Fenster und Türen überdecken. Werbeanlagen sind beweglich und wechselndem Licht durchdringbar zu sein.
Die Größe der Hinweisfläche je Ferienhaus darf maximal 1,00 m² betragen.
(Die Festsetzung einer Werbeanlage für das Festenengebäude entfällt ersatzlos.)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Sondernutzungen
Sondernutzungen sind nur auf den Verkehrsfächern abgewandten Gebäudeseiten vorzuziehen und dürfen die Fassaden nicht überschreiten.

1.5 Einfriedungen
Für die Einfriedung der Grundstücke dürfen nur Kleinkinderzäune aus Holz, Metallgitterzäune, grüne Mäschendrahtzaun mit vorgelagerter Begrünung, Hecken und befestigte Freizeitanlagen verwendet werden.

1.6 Stellplätze für Abfallbehälter und Lagerplätze für Tank- und Flüssiggasbehälter
Stellplätze für Abfallbehälter und Lagerplätze für Tank- und Flüssiggasbehälter sind durch Mauer, Holz- und Rankenanker oder Pflanzungen so abzusichern, dass sie von den Verkehrsfächern aus nicht einsehbar sind.

2. Ordnungsvorgaben (§ 84 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)
Ordnungsvorgabe handelt, wer den Gestaltungsvorschlägen gemäß Text (Teil B) i. Pkt. 1 bis 1.6 die Ordnungsvorgabe gemäß § 84 (3) BauGB i. V. m. § 10 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geordnet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB

1. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Pflanzungsbereiches sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

2. Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

HINWEISE
1. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Pflanzungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

1.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der örtlichen Bauaufsichtsbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu vereinbaren.

2. Baumbestand des Pflanzgebietes

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Kronen-Ø in m
1	Stiel-Eiche	Quercus robur	30	3
2	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
3	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
4	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
5	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
6	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3

3. Vorschläge zur Gehölvengung

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hel. 3xv. m.B. 100-125
Betula pendula	Weiß-Birke	Hel. 3xv. m.B. 100-125
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	St. v. o.B. 40-100
Carpinus betulus	Hain-Buche	Hel. 3xv. m.B. 125-150
Cornus sanguinea	Roter Haindiele	St. v. o.B. 100-150
Cornus avellana	Gemeine Hasel	St. v. o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Engstielige Weißdorn	St. v. o.B. 100-150
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenrosche	St. v. o.B. 100-150
Prunus padus	Straubeneiche	Hel. 3xv. m.B. 125-150
Prunus spinosa	Schlehe	St. v. o.B. 100-150
Rosa carina	Hundrose	St. v. o.B. 40-100
Rosa rubiginosa	Weißrose	St. v. o.B. 40-100
Rosa villosa	Apfelfrose	St. v. o.B. 40-100
Robinia pseudoacacia	Echte Brombeere	St. v. o.B. 40-100
Salix caprea	Stauben-Röhler	St. v. o.B. 100-150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	St. v. o.B. 100-150

4. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmälern (§ 9 (1) 6 BauGB)
Im Pflanzgebiet befindet sich ein gemäß § 2 Abs. 1 und 3 DStG M-V geschütztes Bodendenkmal. Vor jeglichen Erdarbeiten sind daher durch den Grundstückseigentümer Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Teile dieses Bodendenkmals mit dem Landschaft für Denkmalspflege zu vereinbaren.
Es sind jeder Zeit weitere Funde im Pflanzgebiet möglich. Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern zu ergreifen:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landschaft für Bodendenkmalspflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmäle (Belegungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Hauswände, Höhlen, Holzfunde, Bestattungen, Werkzeugen, Urnensetzungen, Münzen u.ä.) oder zufällige Bodendenkmäle, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 3 DStG M-V vom 04.11.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DStG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DStG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgene Funde und deshalb nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodendenkmäle geschützte Bodendenkmäle.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 9 Abs. 1

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Bauformen, Bauweisen § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Bauweisen § 23 (3) BauNVO

Verkehrsfächern § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberechtigter Bereich § 9 (1) 12, 14 BauGB

Aufstellfläche für die Feuerwehr § 9 (1) 12, 14 BauGB

Flächen für die Erholung

Kleinkindanlage § 9 (1) 13 BauGB

Aufstellfläche für Hausmüllbehälter (ohne Flächengrenze) § 9 (1) 13 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitung oberirdisch, näher bezeichnet § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Grünflächen

p private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Spielplatz § 9 (1) 15 BauGB

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Anpflanzen: Sträucher § 9 (1) 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25a BauGB

Anpflanzen: Bäume (Baumarten gemäß Text (Teil B) 9.2)

Bäume mit Nummer der Baumliste § 9 (1) 25a BauGB

Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste § 9 (1) 25a BauGB