

**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“**



SATZUNGSFASSUNG VON 11 - 2018

Handwritten signature in blue ink.



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 - 18
6. Flächenbilanz	19
7. Änderungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	20 - 24
7.1. Kompensationserfordernis	20 - 22
7.2. Kompensationsmaßnahmen	22 - 24
8. Rechtsgrundlagen	24
9. Nachrichtliche Hinweise der Behörden	25 - 36

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 37 in 48712 Gescher.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang des Dorfes Stolpe und schließt unmittelbar nördlich an die vorhandene Ferienhauanlage „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 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.

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/Grillplatz 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 wurde die Aufstellung der 1. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgesehen.

Im Rahmen des Entwurfes wurde die Fortführung des Änderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a (4) BauGB vorgesehen.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat jedoch mit Stellungnahme vom 23.04.2018 erklärt, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die im § 13a Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen nicht vorliegen.

Daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 fortgeführt und abgeschlossen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Genehmigung beantragt.

Im Zusammenhang der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stolpe werden die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verbundenen Planungsabsichten berücksichtigt.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor, da

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.
Es handelt sich um die Anpassung einzelner textlicher und zeichnerischer Festsetzungen.
- 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 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 § 13 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 § 13 (3) BauGB wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 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 wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 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.

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.

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 09.06.2016 (GVOBl. 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 Biotope 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.

Mit Stellungnahme vom 18.04.2018 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgeteilt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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.

- **Nachrichtliche Darstellungen**

Die Abgrenzung der Bodendenkmale wurde entsprechend der aktuellen Karte der unteren Denkmalschutzbehörde angepasst.

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 und Zusätze betreffen die Punkte **I. 1, 2.3, 4., 6., 8., II. 1.1, 1.3 und Hinweise 4. bis 6.** 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 Betreibung 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 Betreibung 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 für Kleinkinder/Grillplatz 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.

HINWEISE

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

4. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen (§ 9 (6) BauGB)

Im Plangebiet befinden sich die archäologischen Fundstätten Stolpe, Fundplätze Nr. 16, 18 und 81.

Diese Fundplätze sind gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale.

Vor jeglichen Erdarbeiten sind daher durch den Grundstückseigentümer Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Teile der Bodendenkmale mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu vereinbaren.

Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.

Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

- 1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*
- 2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVObI. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.*

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Begründung der Änderung:

In den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden die Bodendenkmalbereiche entsprechend den Angaben aus den Stellungnahmen der Denkmalfachbehörde und des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Ursprungssatzung (2008/2009) übernommen.

Der Sachbereich Bodendenkmalpflege hat mit der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Karte mit Darstellung der Fundplätze Nr. 16, 18 und 81 übergeben.

Die Abgrenzung der Fundplätze weicht von den im Rahmen der Ursprungssatzung vorgegebenen Bodendenkmalbereichen ab.

Die Planzeichnung (Teil A) einschl. Zeichenerklärung wurde daher entsprechend den aktuellen Abgrenzungen korrigiert und die textlichen Aussagen präzisiert.

„Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen, für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG MV zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist."

(Auszug aus der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde)

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zur Stellungnahme aufgefordert. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat aber bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 einen Maßnahmenplan zur archäologischen Voruntersuchung des Gebietes aufgestellt.

Gemäß dem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger den Maßnahmenplan zur archäologischen Voruntersuchung des Gebietes im Rahmen der Baufreimachung umzusetzen.

Der Maßnahmenplan wurde vom Vorhabenträger unterzeichnet und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege übergeben.

Der Nachweis erfolgt in Anlage 3 zum Städtebaulichen Vertrag.

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Anmerkung:

Der Text (Teil B), Hinweise, wurde um die Punkte 5 und 6 ergänzt. In Punkt 5 wird auf die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Usedom hingewiesen. In Punkt 6 wird auf die der Planung zugrunde liegenden Rechtsvorschriften verwiesen.

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 vormalig 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** (Kompensationsflächen-äquivalenten). 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 mindesten **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 Nr. 2 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 externe Kompensationsmaßnahme wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 eine Kompensationsvereinbarung zwischen dem vormaligen Vorhabenträger und gleichzeitig Eigentümer des von der Kompensation betroffenen Grundstücks, der Gemeinde Stolpe und der unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

Die ermittelten Kosten für die Kompensationsmaßnahme wurden vom vormaligen Vorhabenträger auf einem Konto des Amtes Usedom Süd hinterlegt und werden jeweils nach Durchführung der jährlichen Pflegemaßnahmen anteilig abgerufen.

Die Kompensationsvereinbarung ist als Bestandteil zum Städtebaulichen Vertrag in der Anlage 3 beigelegt.

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.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 14.05.2018 die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bestätigt.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 05.2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **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
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg – Vorpommern (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

9. Nachrichtliche Hinweise der Behörden

Schmutzwasserbeseitigung/ Regenentwässerung

Im Vorfeld der Entwurfsbeteiligung wurde zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom und dem Vorhabenträger abgestimmt, dass die Entsorgung der Ferienhäuser nicht durch Neubau einer komplexen Abwasseranlage sondern durch jeweils separate private Abwasseranlagen erfolgen soll. 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.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen hat die untere Wasserbehörde zunächst die Errichtung von Sammelgruben zur Abwasserentsorgung favorisiert. Das StALU Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 23.04.2018 eine komplexe Anlage für das Plangebiet empfohlen.

Zur Erörterung der unterschiedlichen Standpunkte fand am 25.06.2018 eine Abstimmung beim Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom mit der unteren Wasserbehörde und dem Vorhabenträger statt.

Im Ergebnis wurde festgelegt, dass

- für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 2 einzelne Kleinkläranlagen je Grundstück als Vorzugsvariante vorzusehen sind, sofern sie aufgrund ihrer Lage und Ausstattung die notwendige Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde erreichen;
- wenn aufgrund vorhandener Bedingungen keine Kleinkläranlage fachtechnisch korrekt betrieben werden kann, das Grundstück über eine abflusslose Sammelgrube entsorgt werden muss;
- die Genehmigungsanträge für die jeweiligen Kleinkläranlagen vom Bauträger/Eigentümer selbst gestellt werden, wenn die Bebauung des Grundstückes festgelegt ist.

Das Protokoll der Abstimmung vom 25.06.2018 ist Bestandteil der Verfahrensakten. (Anlage 10)

Das Abstimmungsprotokoll wurde vom Erschließungsplaner erstellt und vom Zweckverband und von der unteren Wasserbehörde bestätigt. Dem StALU Vorpommern wurde das Protokoll ebenfalls zugestellt. Mit der erneuten Stellungnahme vom 25.09. hat das StALU Vorpommern der gemäß Protokoll vom 25.06.2018 vorgeschlagenen Vorgehensweise nicht zugestimmt.

Daher fand am 24.10.2018 unter Teilnahme des Zweckverbandes, des StALU Vorpommern, der Unteren Wasserbehörde und des Vorhabenträgers eine erneute Abstimmung statt, in deren Ergebnis die zuständigen Behörden um eine abschließende Stellungnahme ersucht wurden. In diesem Zusammenhang haben die v. g. Behörden am 26.10.2018 jeweils eine neue Stellungnahme vorgelegt, die in die abschließende Abwägung eingestellt wurde.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Zitat Stellungnahme vom 25.09.2018:

„Wasserrahmenrichtlinie

In meiner Stellungnahme vom 23.04.2018 (Az.: StALU HST 12/5122/VG/135-1/11) habe ich im Hinblick auf die Erreichung der Umweltziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie für den Stolper Bach (Gewässer 2. Ordnung) aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf verwiesen, anstatt mehrerer Kleinkläranlagen (KKA) eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage vorzusehen. Für eine abschließende Stellungnahme bat ich außerdem um Übersendung von Unterlagen zur fachgerechten Niederschlags- und Abwasserentsorgung.

Aus den hier zur Prüfung vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass die Abwasserentsorgung der einzelnen Ferienhausgrundstücke im Plangebiet über KKA erfolgen soll. Weiterhin stellt der Zweckverband (ZV) Wasserversorgung und Abwasserentsorgung „Insel Usedom“ eindeutig klar, dass er dem Bau einer kleinen Kläranlage mit Anschlusswert größer 50 EW (Größenklasse 1) nicht zustimmen wird und auch die Betreibung nicht übernimmt. Analog gilt dies auch für eine evtl. Erweiterung der bestehenden Kläranlage einschließlich Neubau des Kanalnetzes zur kleinen Kläranlage. Laut ZV verschiebt sich der mögliche Termin für den Anschluss der Ortslage Stolpe an die zentrale Abwasserentsorgung von 2026 auf 2032.

Gemäß Unterlagen wird von der unteren Wasserbehörde (UWB) des LK VG - als die für die Einleitungen in Gewässer 2. Ordnung und ins Grundwasser zuständige Erlaubnisbehörde - angezweifelt, dass die geplanten KKA fachgerecht betrieben und die vorgegebenen Grenzwerte für die Einleitung eingehalten werden.

Nach meiner fachbehördlichen Einschätzung lässt die derzeitige Datenlage eine abschließende Prüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Konformität mit der EG-WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG für den Stolper Bach nicht zu.

Hier empfehle ich dem Antragsteller, nach Rücksprache mit der UWB einen Wasserrechtlichen Fachbeitrag (WFB) zur Prüfung der Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und des Zielerreichungsgebotes nach WRRL zu erarbeiten. Dieser ist der UWB als Zulassungsbehörde zur Prüfung vorzulegen. Datengrundlagen zur Bewertung der Qualitätskomponenten des Stolper Baches können beim StALU VP erfragt werden. Für Rückfragen steht Ihnen Fr. Kühn (039771/44174) zur Verfügung.“

Zitat Stellungnahme vom 26.10.2018:

„Im Nachgang zu einer weiteren Beratung zu o.g. Thema am 24.10. bei der UWB baten die Investoren um eine abschließende Stellungnahme. Im Wesentlichen möchte ich die Aussagen der Stellungnahmen des StALU Vorpommern vom 18.04.2018 und vom 25.09.2018 noch einmal bekräftigen.

Wie in der Amtsstellungnahme vom 18.04.2018 bereits ausgeführt, empfehle ich weiterhin aus wasserwirtschaftlicher Sicht anstelle mehrerer kleinerer Anlagen mit saisonaler Ausnutzung in Stolpe (Ferienhausgebiet am Landhaus Stolpe) eine komplexe Anlage der Größenklasse 1 zu errichten. Es ist in jedem Fall erforderlich, die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und des Zielerreichungsgebotes nach WRRL zu prüfen, hierzu ist vom Vorhabenträger gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt MV vom 23.11.2017 ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag (WFB) zu erarbeiten. Grundlage ist die LAWA-Handlungsempfehlung vom 16./17.03.2017, die mit o.g. Erlass im Rahmen von Zulassungsverfahren verbindlich eingeführt wurde. Dieser Fachbeitrag ist der UWB, die, sofern WRRL-berichtspflichtige Gewässer betroffen sind, das zuständige StALU bzw. das LUNG in die Entscheidung einbezieht, als Zulassungsbehörde zur Prüfung vorzulegen. Aus dem WFB könnten sich erhöhte Anforderungen an das Abwasser ergeben. Entsprechende fachliche Betreuung der Kläranlage zur Einhaltung der von der Wasserbehörde festzusetzenden Einleitwerte ist einzuplanen.“

- **Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Zitat Stellungnahme vom 26.10.2018:

„Die ursprüngliche Stellungnahme wurde seitens des SG Wasserwirtschaft für ungültig erklärt und mit Schreiben vom 26.10.2018 folgende neue Stellungnahme abgegeben:

„Die Stellungnahme vom 28.03.2018 ist ungültig.

Die nachfolgende Stellungnahme ist für die Behördenbeteiligung zu verwenden!

Auf Grund der Stellungnahme des STALU VP vom 25.09.2018 erfolgte am 24.10.2018 in den Räumen der unteren Wasserbehörde eine Beratung mit den Investoren Herr Ahler und Herrn Kösters, Herrn Lange UPEG, Frau Kühn STALU VP, Herrn Tessmer und Herrn Schultz Zweckverband Insel Usedom, Herrn Wendorff und Herrn Krüger zur späteren Entsorgung der häuslichen Abwässer für das Plangebiet. Im Zuge dieser Beratung wurden neue Möglichkeiten der Abwasserentsorgung diskutiert. Die untere Wasserbehörde nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Abwasserbeseitigung mittels einer großen KKA mit bis zu ca. 100 EW, so wie diese vom STALU VP mit Schreiben vom 25.09.2018 favorisiert, wird in Aussicht gestellt, wenn das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren hinsichtlich seiner Konformität mit der EG - WRRL und den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG zur Prüfung und Einhaltung des Verschlechterungsverbotes und des Zielerreichungsgebotes nach WRRL durch einen wasserrechtlichen Fachbeitrag (WFB) belegt und der unteren Wasserbehörde zur Kontrolle vorgelegt wird. Das Genehmigungsverfahren ist bis dahin offen. (H)

Sollte eine Genehmigung der KKA mit ca. 100 EW nicht möglich sein, so ist das Abwasser in Sammelgruben zu sammeln und dem Zweckverband zur Entsorgung nach Satzung zu übergeben. (A)

Für die Errichtung und den dauerhaften Betrieb einer zentralen KKA mit ca. 100 EW ist der unteren Wasserbehörde ein Ansprechpartner als juristische Person zu benennen, der dann Genehmigungsinhaber der Wasserrechtlichen Erlaubnis ist und auch die Abwasserbeseitigungspflicht erfüllt. Da für das zu beplanende Gebiet dann die Abwässer über verschiedene private Grundstücken zur KKA führen, ist hier eine öffentlich – rechtliche Sicherung mit einem Leitungsrecht in das Baulastenkataster des Landkreises VG vorzunehmen. Die Auszüge aus den Kaufverträgen der späteren Käufer bezüglich der Regelung der Grunddienstbarkeiten für die Leitungsrechte bis zur KKA, der Bewirtschaftung und dem dauerhaften Betrieb der KKA sind der unteren Wasserbehörde zu übergeben. (A)

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Usedom Nummer MV-WSG-2149-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von ca. 100 m vom Planbereich, ein Gewässer II. Ordnung befindet. Hier das Gewässer 0:11 das sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „ Insel Usedom-Peenestrom“ befindet. (H)

Der Stolper Bach ist ein WRRL- Gewässer und unterliegt der Berichtspflicht des STAU VP. (H)

Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzufordern ist. (A)

Die Rohrleitungstrassen und Uferbereiche der beidseitigen Randstreifen von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr O. Wegener, Tel. 03834 / 8760 3260). (A)

Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. (H)

Sollte es zu einer Einleitung von Regenwasser in das Gewässer 2. Ordnung kommen, so ist hierfür eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde nach Stand der Technik unter Berücksichtigung des DWA Merkblattes 153 und des Bauens in der Trinkwasserschutzzone 4 rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Nach § 40 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) obliegt die Abwasserbeseitigung der Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Gemäß § 54 Abs. 1 Punkt 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist Abwasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). (H)

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch den Vorhabenträger zunächst die Versickerungsfähigkeit mittels Baugrundgutachten nachzuweisen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann dann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Für die Errichtung des Löschwasserbrunnens ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Löschwasserbrunnenanlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Brunnen liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener Tel. 03834 / 8760 3260). (H)

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

Zitat Stellungnahme/Auszug Prüfprotokoll vom 14.05.2018:

„Ergebnis der Prüfung:

Keine Bedenken vorbehaltlich der Prüfung der Beeinträchtigung durch die Abwasseranlagen in - 4. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen - auf Seite 8 Punkt 1 zum Vorbehaltsgebiet zur Trinkwasserversorgung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Grundstücksabwasseranlagen mit Anschluss an die öffentliche Einrichtung für die und/oder bis zur Errichtung der öffentlichen leitungsgebundenen Abwasseranlage.

Begründung:

Die in der 1. Änderung unter 2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung beschriebene Abwasseranlage ist konform der Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die geplanten Ferienhäuser erhalten separate private Grundstücksabwasseranlagen.

Anmerkung:

Der Zweckverband hat in der Beteiligung bei den Bauleitplänen in der Stadt- und Dorfentwicklung dafür Sorge zu tragen, dass Planungsansätze entwickelt werden, die den spezifischen Anforderungen wie dem gestiegenen Trinkwasserbedarf als auch dem damit verbundenen häuslichen Abwasseranfall in der örtlichen Bebauung gerecht werden. Die aktualisierte Fachplanung mit dem Überarbeitungsstand November 2011 bestätigt die vorzugsweise zentrale Erschließung der Gemeinde als nachhaltigste und wirtschaftlichste Möglichkeit der Abwasserbeseitigung. Zur Erfüllung der Rechtgrundlagen als auch für weitere Erschließungen der Gemeinde ist der Beschluss zur Abwasserbeseitigung zwingend notwendig.“

Zitat Stellungnahme vom 26.10.2018:

„Auf Grund eines von der USEDOM Projektentwicklungs- GmbH Trassenheide organisierten Gespräches beim Landkreis Vorpommern - Greifswald gemeinsam mit den Investoren, dem StALU Vorpommern und den Zweckverband Insel Usedom bezüglich der zukünftigen Abwasserentsorgung möchten wir folgendes ergänzen:

Kann ein Eigentümer nicht an eine öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage angeschlossen werden, hat der Eigentümer eines Grundstückes, gemäß Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom - eine private Grundstücksentwässerungsanlage (Kleinkläranlage, Sammelgrube) zu errichten.

Soll nunmehr eine Kläranlage über 50 Einwohnerwerte errichtet werden, muss der Investor die notwendigen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden zur Übertragung der Beseitigungspflicht auf Private einholen und der Zweckverband Insel Usedom muss befristet, bis zur leitungsgebundenen abwasserseitigen Erschließung von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit werden. Ausgeschlossen davon sind die Klärschlamm Entsorgung und das Entleeren als auch Transportieren des Grubeninhaltes aus privaten Grundstücksentwässerungsanlagen.“

Schmutzwasserbeseitigung

Entsprechend den behördlichen Vorgaben ist durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung durch die zuständigen Behörden prüfen zu lassen, ob anstatt mehrerer kleiner Abwasseranlagen eine Kläranlage der Größenklasse 1 mit Ableitung des geklärten Abwassers in das Grundwasser errichtet werden soll.

Zu diesem Zweck ist im Auftrag des Vorhabenträgers ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, der die Einhaltung des Verschlechterungsverbot und des Zielerreichungsgebotes nach EG-Wasserrahmenrichtlinie nachweist.

Es ist weiter zu belegen, dass die Umweltziele für den Stolper Bach durch die Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Den zuständigen Behörden und der Gemeinde Stolpe ist der Wasserrechtliche Fachbeitrag zu Prüfung vorzulegen.

Die Abwasserbeseitigung mittels einer großen Kleinkläranlage wird seitens der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt, wenn mit dem Wasserrechtlichen Fachbeitrag die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften nachgewiesen werden kann. Bis dahin ist das Genehmigungsverfahren offen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat im Rahmen einer Abstimmung am 25.06.2018 sowie mit Stellungnahme vom 26.10.2018 erklärt, dass beim Bau einer komplexen Anlage die Betreuung nicht übernommen werden würde.

Es würde sich daher um eine private Grundstücksentwässerungsanlage handeln für die der Vorhabenträger die notwendigen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen hat.

Daher hat der Vorhabenträger selbst die fachliche Betreuung der Kläranlage zur Einhaltung der von der Wasserbehörde festzusetzenden Einleitwerte sicherzustellen.

Die Forderungen der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich der Benennung eines Ansprechpartners als juristische Person, der Genehmigungsinhaber der Wasserrechtlichen Erlaubnis ist und auch die Abwasserbeseitigungspflicht erfüllt sowie die Vorlage der notwendigen Grunddienstbarkeiten, sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.

Sollte sich im Ergebnis des Wasserrechtlichen Fachbeitrages herausstellen, dass die Errichtung einer komplexen Anlage unter Einhaltung der rechtlichen Normen nicht möglich ist, so sind einzelne Kleinkläranlagen je Grundstück vorzusehen, sofern diese aufgrund ihrer Lage und Ausstattung die notwendige Genehmigungsfähigkeit bei der unteren Wasserbehörde erwarten lassen.

Falls keine Kleinkläranlagen fachtechnisch korrekt betrieben werden können, sind die Grundstücke jeweils über abflusslose Sammelgrube zu entsorgen.

Die Genehmigungsanträge für die jeweiligen Kleinkläranlagen sind vom Vorhabenträger zu stellen, wenn die konkrete Bebauung des Grundstückes festgelegt ist.

Regenentwässerung

Das anfallende Regenwasser soll vollständig im Plangebiet versickert werden.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen soll über seitliche Mulden abgeleitet werden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind anhand eines Baugrundgutachtens die Nachweise für die Versickerungsfähigkeit zu führen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Trinkwasserschutzzone IV

In den Text (Teil B) wird unter der Überschrift „Hinweise“ der Punkt 5 mit folgender Formulierung aufgenommen:

5. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Usedom. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Stolpe und dem Vorhabenträger sind die erschließungsseitigen Verpflichtungen des Vorhabenträgers geregelt.

Sonstige Hinweise

Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wurden im Städtebaulichen Vertrag 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 Entnahmeeleistung 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.

Die Erlaubnis zur Errichtung des Löschwasserbrunnens ist durch den Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Der Brunnen und die Aufstellfläche sind 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.“

Der Wehrführer der örtlichen Feuerwehr hat mit Stellungnahme vom 24.05.2018 der Errichtung eines Feuerlöschbrunnens und einer Feuerwehraufstellfläche an der südwestlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Neubau“ zugestimmt.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 23.04.2018)

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz,
Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.“

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz,
Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten." Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den grünordnerischen Maßnahmen und den Vorgaben zur Erschließung wird den Belangen des Bodenschutzes entsprochen.

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz,
Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten."

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,

- Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche (hier: Planstraße) ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeug-verkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs - Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt.
- Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer "normalen" Straße,
- sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.
- Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig.
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird.
Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“

Die Hinweise und Forderungen des Straßenverkehrsamtes sind durch den Vorhabenträger in der konkreten Erschließungsplanung zu beachten. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden und die vorgeschriebenen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 28.03.2018)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.

Im Bereich der BP Grenze zur Straße „Zur Trift“ befindet sich ein Mittelspannungskabel unseres Unternehmens. Sollte dieses zur Umsetzung des Bebauungsplans störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.
Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss ausgereicht werden.“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich außerhalb des Plangebietes im Bereich des Banketts der Straße „Zur Trift“ ein Mittelspannungskabel befindet.

Eine Umverlegung des Kabels im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

Stolpe im November 2018

Der Bürgermeister

