

Gemeinde Stolpe an der Peene

Amt Anklam-Land

Landkreis Vorpommern-Greifswald

2. Änderung der Satzung der Gemeinde Stolpe über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Stolpe

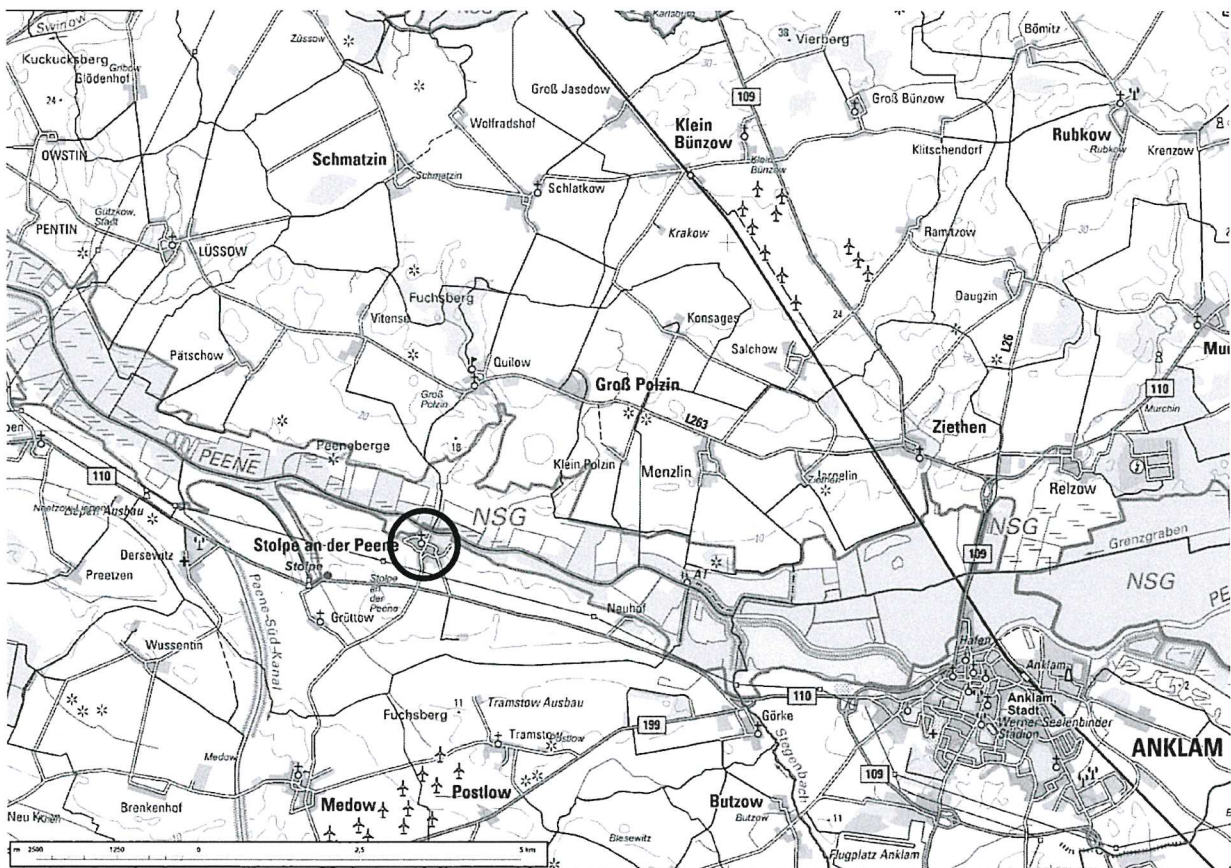
(in der Gemeinde Stolpe an der Peene)

Name der Ursprungssatzung:

Satzung der Gemeinde Stolpe über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Stolpe

Geltungsbereich der 2. Änderung:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die in der Ursprungssatzung festgesetzte Ergänzungsfläche 1



Quelle: gaia-mv.de, Stand: 03.07.2020

Satzung

Begründung

Stand: 20.04.2021

2. Änderung der Satzung der Gemeinde Stolpe über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Stolpe

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens: **Gemeinde Stolpe an der Peene**

vertreten durch:

der Bürgermeister, Herr Falk

Hauptsitz/ Postanschrift

Amt Anklam-Land

Rebelower Damm 2

17392 Spantekow

Außenstelle

Amt Anklam-Land

Amtsweg 1

17398 Ducherow

Bauleitplanung, Bauverwaltung

Fachamtsleiter Herr Mosler

k.mosler@amt-anklam-land.de

Bearbeiterin, Frau Dinse

Tel.: 039727 250 66

j.dinse@amt-anklam-land.de

Städtebauliche Planung:

stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1

17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun, Herr Rommel

braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Datum:

20.04.2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass der 2. Änderung	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Geltungsbereich.....	5
1.4 Kartengrundlage	5
1.5 Aufbau der Begründung	5
2. Festsetzungen der 2. Änderung (betreffen nur Ergänzungsfläche 1)	6
3. Rechtsgrundlagen der 2. Änderung	8
4. Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes, des Naturschutzrechtes und der Löschwasserversorgung.....	9
4.1 Belange des Immissionsschutzes	9
4.2 Vereinbarkeit der Änderung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen	9
4.3 Löschwasserbereitstellung.....	9
5. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahme aus dem Verfahren zur 2. Änderung	11
5.1 Bodendenkmalpflege	11
5.2 Bau- und Kunstdenkmale.....	12
5.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen.....	12
6. Weitere Hinweise	13
6.1 Altlasten und Bodenschutz	13
6.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	13
6.3 Denkmalpflege.....	14
6.4 Straßenverkehrswesen	14
6.5 Bautechnischer Brandschutz	14
6.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	15
6.7 Kampfmittel	15
6.8 Wasserwirtschaft.....	16
7. Ursprungssatzung 2003 (rechtswirksame Textfassung) – nachrichtliche Übernahme	17

1. Allgemeines

1.1 Anlass der 2. Änderung

Die Ursprungssatzung wurde 2003 rechtskräftig, nachdem 2000 die Aufstellung beschlossen worden war.

Die Aufstellung einer 1. Änderung wurde 2012 durch die Gemeindevertretung beschlossen, um weitere Flächen in den Geltungsbereich einzubeziehen. Das Verfahren ist bisher nicht zu Ende geführt worden, die Absicht der Aufstellung besteht weiterhin.

Die 2. Änderung bezieht sich nur auf die Ergänzungsfläche 1. Der Bereich der Ergänzungsfläche 1 ist in der Ursprungssatzung im Planteil räumlich klar definiert (im Beiplan als nachrichtliche Übernahme).

Anlass für die Änderung ist, dass die Bebauung der Ergänzungsfläche bevorsteht. Die Gemeinde hat sich mit den Planungsabsichten auseinandergesetzt. Nachdem die Ursprungssatzung vor etwa 20 Jahren entwickelt worden ist, soll sie in diesem Teilbereich angepasst werden.

Die Ergänzungsfläche 1 bietet Flächen für maximal vier Wohngebäude. Diese Zahl wird aktuell durch die Planungen nicht angestrebt. Die Flurstücksteilung soll verändert werden, so dass sich das Potenzial verringert. Es sind zwei Wohngebäude geplant.

Die Ergänzungsfläche 1 umfasst eine Fläche von 5.900 m².

1.2 Verfahren

Die Gemeindevertretung fasst am 06.07.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.11.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land unter Gemeinden/Satzungen / Stolpe an der Peene / Satzungen ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Stolpe an der Peene verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Es handelt sich bei der 2. Änderung der Satzung um eine städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.07.2020 den Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Stolpe über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Stolpe lag in der Zeit vom 25.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 im Amt Anklam-Land, Außenstelle Ducherow aus. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 wurde durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet, der Entwurf wurde überarbeitet und wurde erneut zur Offenlegung bestimmt.

Zu dem erneuten Entwurf über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Dorf Stolpe (in der Gemeinde Stolpe an der Peene) wurde eine eingeschränkte, verkürzte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 3 und 4 und § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit und die berührte Behörde sind zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde um eine landes-planerische Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 12.10 2020 wurde mitgeteilt, dass die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgrund der lokal begrenzten Wirkung keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe an der Peene hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.05. 2021 den Satzungsbeschluss gefasst. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Geltungsbereich

Die 2. Änderung bezieht sich nur auf die Ergänzungsfläche 1. Der Bereich der Ergänzungsfläche 1 ist in der Ursprungssatzung räumlich klar definiert.

Sie umfasst in der Gemarkung Stolpe A, Flur 2, die Flurstücke 45/14, 52, 53, 54 und 55.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 43 in 17389 Anklam vom 02.03.2021.

1.5 Aufbau der Begründung

Nachfolgend ist der Text der Ursprungssatzung 2003 im Punkt 7, am Ende der Begründung, nachrichtlich wiedergegeben. Diese bleibt rechtswirksam für den Geltungsbereich außer Ergänzungsfläche 1 (d.h. für den Geltungsbereich der Ursprungssatzung, außerhalb Ergänzungsfläche 1).

Der Text im Punkt 7 ist kursiv und grau geschrieben. Die Angaben aus dem Jahr 2003 entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Angaben hinsichtlich administrativen, geografischen u.a. Parametern.

Die durch die 2. Änderung wirksamen Festsetzungen sind im Punkt 2 aufgeführt.

Geändert werden Festsetzungen, die die Ergänzungsfläche 1 betreffen.

2. Festsetzungen der 2. Änderung (betreffen nur Ergänzungsfläche 1)

Hinweis:

Erläuterungen sind grau und kursiv geschrieben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke aus der Gemarkung Stolpe A, die sich in der Planzeichnung mit dem Maßstab 1 : 1000 innerhalb der schwarzen Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die 2. Änderung bezieht sich nur auf die Ergänzungsfläche 1. Sie umfasst in der Gemarkung Stolpe A, Flur 2, die Flurstücke 45/14, 52, 53, 54 und 55.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung, werden gem. §. 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. §9 BauGB und § 86 der LBauO M-V folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2.2 Festsetzungen gem. §34 Abs. 5 Satz 2 und §9 Abs.1 und 3 sowie Abs 5 BauGB

2.2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind Ferienwohnungen, die der Hauptnutzung in dem Gebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es wird eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Im Bereich der 2. Änderung sind Ferienwohnungen zulässig mit einer untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Es wird auf § 13a BauNVO – Ferienwohnungen verwiesen.

2.2.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebengebäude und Carports sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante der Hauptgebäude nicht zulässig.

Nebengebäude und Carports dürfen nicht vor die Gebäudekante des Haupthauses treten. Sie sind somit seitlich bzw. auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes zu errichten.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für Außenbereichsgrundstücke, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gem. § 8a Abs. 1 BNatschG).

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

- 20 m² Strauchpflanzungen (2x verpflanzte Qualität)
- 1 Baum (2x verpflanzte, Stammumfang 12-14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen auf der Landschaft zugewandten Seite vorzunehmen.

2.4. Gestaltungsvorschriften für Ergänzungsflächen gemäß §34 Abs 1 Satz 1 Ziff 3 BauGB im Zusammenhang mit § 86 LBauO M-V

2.4.1 Fassaden

Für die Fassadenoberfläche sind nur folgende Materialien zulässig, Ziegelmauerwerk, Fachwerk oder Putz. Die Giebeldreiecke dürfen mit senkrechter Holzschalung verhängt werden.

Für Putzfassaden ist nur Glattputz (glatter oder fein- bis mittelkörniger Putz mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur) ohne Muster zulässig, wobei Fugenschnitt und Bossen zulässig sind.

Für Wintergärten sind nur Metall- bzw. Holz – Glaskonstruktionen zulässig.

2.4.2 Dachformen

Als Dachform für die Hauptgebäude ist nur das Satteldach, das Walmdach oder das Krüppelwalmdach zulässig. Der Giebel ist im Dachbereich symmetrisch auszubilden.

Die Firstlinie für die Hauptdächer ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen.

2.4.3 Dachmaterial

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur Schilf, Ziegel und im Aussehen vergleichbare Materialien zulässig. Die zulässigen Farben mit Ausnahme der Schilfdächer sind rot, rotbraun und braun, jeweils matt.

2.4.4 Photovoltaikanlagen (PVA) auf Dächern

PVA sind auf Dächern nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

3. Rechtsgrundlagen der 2. Änderung

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Stolpe an der Peene**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

4. Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes, des Naturschutzrechtes und der Löschwasserversorgung

4.1 Belange des Immissionsschutzes

Die nachbarschaftliche Nutzung ist Wohnen. Es wird daher kein Konfliktpotenzial gesehen.

Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Änderungsverfahren beteiligt. Sie erteilte eine Zustimmung mit Hinweisen und Auflagen, deren Wortlaut nachfolgend wiedergegeben wird.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, SB Immissionsschutz, teilt in seiner Stellungnahme vom 19.10.2020 folgende Hinweise mit:

„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 durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-) 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 einzuhalten.“

4.2 Vereinbarkeit der Änderung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen

Die untere Naturschutzbehörde wurde im Änderungsverfahren beteiligt.

Es wurde folgendes mitgeteilt: Die vorgesehene Flächenausweisung führt im ausgewiesenen Bereich zu einem Lückenschluss der Ortslage Stolpe. Es bestehen keine Einwände der unteren Naturschutzbehörde.

Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

4.3 Löschwasserbereitstellung

Durch den Sachbereich Brandschutz des Amtes Anklam- Land wurde am 20.04.2021 folgendes mitgeteilt:

„Die Löschwasserversorgung für das oben genannte Bauvorhaben stellt sich wie folgt dar:

- 1. In ca. 300 m Entfernung befindet sich ein Naturteich und in ca. 500 m die Peene. Diese können zur Brandbekämpfung genutzt werden.*
- 2. Bei einem Brandfall in Stolpe kommen laut Ausrückeordnung die Feuerwehren Stolpe an der Peene, Medow, Neetzow-Liepen, Postlow, Iven und Anklam zum Einsatz. Die Freiwilligen Feuerwehren Stolpe an der Peene und Medow halten Löschgruppenfahrzeuge mit einem Löschwassertank von 1.600 und 2.000 Liter vor. Durch diese Löschfahrzeuge ist die Erstbekämpfung eines eventuellen Brandes abgesichert.*

- 3. Des Weiteren befinden sich in Stolpe Unterflurhydranten, die zur Nachbefüllung der Tanklöschfahrzeuge genutzt werden können.“*

5. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahme aus dem Verfahren zur 2. Änderung

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise wurden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

5.1 Bodendenkmalpflege

Die archäologische Fundstätte Stolpe Fundplatz 34 liegt innerhalb der Planfläche und ist im Planteil gekennzeichnet.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SB Bauleitplanung, teilt in seiner Stellungnahme vom 19.10.2020 mit:

„Das Vorhaben kann Erdarbeiten erfordern, die zur Beseligung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen können.

Die Erdarbeiten im Bereich der Bodendenkmale bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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 M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege erteilen.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. 85 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.“

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscheiben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 5.1.1993, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 363. 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Planzeichen: die vorhandenen Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale.

5.2 Bau- und Kunstdenkmale

In der unmittelbaren Umgebung der Planung befinden sich die Baudenkmale Gemarkung Stolpe, Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Pos. OVP 1595, Peeneblick 12, Wohnhaus Fassade
- Pos. OVP 1586, An Peeneblick, Friedhof, Toranlage, Treppenanlage, historische Grabzeichen

Die Baudenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die vorgesehene Nutzung führt nicht zu Beeinträchtigungen der Baudenkmale.

Die Baudenkmale sind für das Vorhaben nicht relevant. Neue Gebäude und Anlagen fügen sich gemäß dieser Satzung in die Umgebung ein.

5.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

6. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden/ wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

6.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

6.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

6.3 Denkmalpflege

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

6.4 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, teilt in seiner Stellungnahme vom 19.10.2020 mit, dass bei der Ausfahrt von der Ergänzungsfläche 1 auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden sein muss und durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

6.5 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

6.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVObI. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

6.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu

erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

6.8 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

7. Ursprungssatzung 2003 (rechtswirksame Textfassung) – nachrichtliche Übernahme

Es wird nachrichtlich die Begründung der Ursprungssatzung 2003 aufgeführt (Text farblich grau).

Hinweis

Der Text der Begründung der Satzung aus dem Jahr 2003 enthält die seinerzeit gültigen Angaben zur Gemeindebezeichnung, zum Landkreis, zur Bevölkerung und andere Angaben, die später verändert wurden.

Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für das Dorf Stolpe, Gemeinde Stolpe

Inhaltsverzeichnis

1. *Größe und Lage des Ortes*
2. *Planungsrechtlicher Charakter*
3. *Ortsstruktur, historische Entwicklung und Entwicklungsmöglichkeiten*
4. *Festsetzungen des Planes*
 - Klarstellung des Innenbereiches § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB*
 - Ergänzungen § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB*
 - Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V*
5. *Naturschutzrechtliche Belange*
6. *Bodendenkmalpflege*
7. *Baudenkmale*
8. *Erschließung*
9. *Immissionsschutz*
10. *Hinweise*

4. Größe und Lage des Ortes

Die Gemeinde Stolpe umfasst die Dörfer Stolpe, Grüttow und Dersewitz. Zu dem Ort Stolpe gehört das ehemalige Vorwerk Neuhoof.

Der Ort Stolpe liegt südlich der Peene und wird allseitig vom Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene – Haff“ umschlossen.

Die Lage Stolpes stellt eine Besonderheit unter den anderen Dörfern der Region dar, es liegt als ehemaliges Fährdorf unmittelbar am Flussufer. Die Peene fließt in einem nahezu unberührten imposanten Urstromtal, welches zu beiden Seiten ansteigt. Diese bestimmen die landschaftliche Einordnung und auch die geschichtliche Entwicklung der Ortslage.

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 1.890 ha.

In der Gemeinde Stolpe leben 442 Einwohner, auf die Ortslage Stolpe entfallen 209 Einwohner (Stand 31.12.1998), damit ist der Ort Stolpe der größte im Gemeindegebiet.

Bestimmung in der landesplanerischen Ordnung:

Die Gemeinde Stolpe gehört zum Landkreis Ostvorpommern, zum Amt Krien und zum Einzugsgebiet des Oberzentrums Greifswald/Stralsund. Durch die relativ geringe Entfernung zum Mittelzentrum Anklam (ca. 9 km Luftlinie) besteht eine enge Bindung an diese.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes gehört zum Peenetal.

Der Raum um Stolpe ist im Ersten Raumordnungsprogramm des Landes als „Vorranggebiet Naturschutz“ ausgewiesen.

5. Planungsrechtlicher Charakter

Die Satzung wird als Klarstellungssatzung mit Ergänzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt.

*Die Gemeinde hat 1993 die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** beschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich der FNP in der vorläufigen Entwurfsfassung nach der öffentlichen Auslegung vom 04.11.1996.*

*Seit 1993 gibt es für die Gemeinde einen **Dorferneuerungsplan** sowie einen Entwurf des **Städtebaulichen Rahmenplanes** (Stand März 1998).*

Um die Eigenentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, sollen im Ortsteil Stolpe Bauflächen durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (Ergänzungen) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bereitgestellt werden.

Dabei sind die Einschränkungen durch das LSG, durch Immissionen des Saatgutbetriebes, natürliche Gegebenheiten, vorhandene Erschließung und die Gewährleistung einer realisierbaren Bebaubarkeit berücksichtigt worden.

In der Gemeinde Stolpe soll der OT Stolpe aufgrund seiner reizvollen topographischen Lage bevorzugt entwickelt werden. Die Schwerpunkte der Entwicklung liegen sowohl in der Steigerung der touristischen Attraktivität (z. B. Neubau Wasserwanderrastplatz im Jahre 1999 und Wiederinbetriebnahme der Personenfähre in diesem Jahr), als auch in der Bereitstellung von Wohnbauland. Insbesondere durch die geringe Entfernung zur Stadt Anklam besteht diesbezüglich eine große Nachfrage.

Ziel dieser Satzung ist es unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Stolpe zu einem lebendigen Dorf zu gewährleisten. Mit den einzubeziehenden Flächen bietet sich die Möglichkeit den alten historischen Dorfkern zu stärken, ohne dabei die Struktur und Eigenart des „Alten Dorfes“ zu beeinflussen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde hat sich in Übereinstimmung mit den LROP M-V Pkt. 4.1.(3) generell an einem angemessenen Eigenbedarf zu orientieren (ca. 10 – 15 % Zuwachs zum vorhandenen Wohnungsbestand).

Der Eigenbedarf der Gemeinde Stolpe berechnet sich folgendermaßen:

442 Einwohner (insgesamt) / 3 Einwohner pro WE (durchschn.) = 147 WE

147 WE x 15% Eigenbedarf = 22 WE

147 WE x 10% Eigenbedarf = 14 WE

Durchschnitt = 18 WE

Der Eigenbedarf hinsichtlich der Siedlungsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet Stolpe beträgt gegenwärtig ca. 18 Wohneinheiten.

Darüber hinaus ist lt. LROP M-V die Schließung von Baulücken und die Verdichtung der Ortslage vorrangig. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (hügelig, feuchte Niederungsgebiete) und dem hohen Anteil gewerblicher Anlagen im östlichen Dorfgebiet, teilweise ungeordnet und ohne Nutzung, sind nur wenige potentielle Baulücken vorhanden.

Für die kurzfristige Deckung des Eigenbedarfs wird die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen notwendig.

6. Ortsstruktur, historische Entwicklung und Entwicklungsmöglichkeiten

Stolpe liegt unmittelbar an der Peene und erstreckt sich von Nord nach Süd bis fast an die B110. Die Dorfstraße verläuft von Nord nach Süd und teilt den Ort in einen westlichen und östlichen Bereich. Durch die Peene wird der Straßenverlauf unterbrochen, der sich am gegenüberliegenden Ufer fortsetzt.

Stolpe ist ein sehr geschichtsträchtiger Ort in der Region, da von ihm die Christianisierung der slawischen Bevölkerung durch den ersten Pommernherzog Wartislaw I. ausging. 1153 wurde das Benediktiner-Kloster in Stolpe gegründet.

Der Ort besteht aus drei Bereichen, dem „Alten Dorf“ im Norden, dem „Neuen Dorfgebiet“, südlich davon und den Gewerbeflächen mit der Gutsanlage im östlichen Dorfgebiet.

*Der **erste Bereich** ist das „Alte Dorfgebiet“ zwischen der Schulstraße im Norden und der Fritz-Reuter-Straße im Süden, dieser ist locker und eher zufällig bebaut. Westlich des Fahrkruges waren die natürlichen Gegebenheiten weniger günstig (Feuchtwiesen), so dass hier nur sporadisch bzw. gar nicht gebaut werden konnte.*

Im Bereich des „Alten Dorfes“ befinden sich die Haupt- und Nebengebäude unmittelbar am Straßenrand. Bei den Gebäuden handelt es sich in der Regel um einfache, langgestreckte Baukörper mit zwei oder mehreren Wohneinheiten (ehemalige Landarbeiterkaten). Die Gebäude sind ausschließlich eingeschossig.

Historische Gebäude, wie der Fährkrug, die Klosterruine, die Kapelle, die Schmiede, die Wartislaw-Kirche und einige ehemalige Landarbeiterkaten sowie die z.T. als Hohlweg ausgebildete Dorfstraße zur Peene bestimmen den Dorfcharakter.

Die Straßengabelung mit dem Gebäude Dorfstraße 5/6 bildet den Eingangsbereich ins „Alte Dorf“ von der B 110 kommend. Dies Gebäude soll zukünftig zum Informationszentrum ausgebaut werden.

Lt. Städtebaulichem Rahmenplan (Entwurf, Stand März 1998) ist die Verknüpfung historischer Dorfteile mit neu errichteten Gebäuden die Voraussetzung für eine

städtebauliche Neuordnung der Ortslage Stolpe. Die Baumassenstruktur, die städtebauliche Figur sind genauso wie der Detailreichtum und die Materialauthentizität zu erhalten.

Ergänzende Wohnbauflächen können südlich der Fritz-Reuter-Straße, straßenbegleitend ausgewiesen werden. Im nördlichen Bereich bestehen aufgrund des angrenzenden LSG „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ und des schlechten Baugrundes (Feuchtwiesen) keine Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung. Gegenwärtig befindet sich westlich des Fahrkrugs der Wasserwanderrastplatz im Bau.

*Der **zweite Bereich** ist das „Neue Dorfgebiet“ im höher gelegenen, südlicheren Teil des Dorfes. Dieser liegt an der Haupteinfahrtsstraße die von der B 110 bis hinunter zur Peene führt. Zu DDR-Zeiten entstanden in diesem Bereich Einfamilienhäuser und zwei Geschosswohnungsbauten mit Garagenkomplex und Kleingärten. Die Hauptgebäude sind zur Dorfstraße hin orientiert, die Nebengebäude befinden sich an den Rückseiten der Wohngebäude. Die Bebauung ist in diesem Bereich dichter als im alten Dorfgebiet. Baulücken gibt es in diesem Bereich keine.*

Südlich der ehem. Verkaufsstelle, gegenüber dem Mühlenteich, wird eine Ergänzungsfläche für die Errichtung zweier Einfamilienhäuser ausgewiesen.

*Der **dritte Bereich** wird durch die landwirtschaftlichen Anlagen (Saatgutbetrieb) sowie die ehemalige Gutsanlage (heute Gutshotel) im östlichen Ortsteil gebildet. Die Bebauung steht mit den stark verdichteten Bereichen im krassen Gegensatz zur lockeren Bebauung im*

westlichen Dorfgebiet. Eine Zufahrt von der B 110 führt ins Gewerbegebiet und weiter zu der im Nordosten befindlichen Ferienhaussiedlung.

Die Baumassenverteilung zeigt, dass die Gutsanlage zusammen mit dem Saatgutbetrieb im Osten das Rückgrat des Dorfes bilden. Bei den Gebäuden handelt es sich um wuchtige, in der Regel langgestreckte Baukörper. Einige Gebäude südlich der Gutsanlage (ehem. Landtechnik) sind leerstehend.

Mittel- bis langfristig muss dieser Bereich neu geordnet werden. Dadurch können zukünftig nochmals ca. 10 WE neu errichtet werden.

Die Ortslage ist gemäß FNP und Städtebaulichen Rahmenplan nicht über die Ortsgrenzen hinaus nach Osten zu erweitern, um der Entwicklung des alten Dorfkernes nicht entgegenzuwirken.

Zusammenfassung:

Mit der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche für max. 7 WE im ersten Bereich und einer Außenbereichsfläche für max. 2 WE im zweiten Bereich ergibt sich eine Siedlungsentwicklung von insgesamt 9 WE im Ortsteil Stolpe. Da die anderen Ortslagen momentan nicht entwickelt werden, liegt die Entwicklung in der Gemeinde Stolpe mit insgesamt 9 WE deutlich unter dem Eigenanteil von ca. 18 WE (vgl. Pkt.2).

7. Festsetzungen der Satzung

In der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen wird folgendes festgesetzt:

- a) Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese Festsetzung beruht auf der Analyse der städtebaulichen Struktur des Bestandes, die im vorangegangenen Punkt beschrieben wurde. Die Grenzen sind in der Planunterlage dargestellt. Rechtsgrundlage ist der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.
- b) Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. (Ergänzungssatzung)

Die Ergänzung entspricht den Anforderungen des § 1 BauGB nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage. Maßgebend ist für Stolpe der Eigenbedarf.

Ausschließlich zum Zwecke der Wohnbebauung incl. Nebenanlagen sowie der Beherbergung von Feriengästen auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden:

- die Flurstücke 52, 53, 54, 55 und z.T. 45/7 der Flur 2 (Ergänzungsfläche 1)
- und die Flurstücke 1/7 und 1/8 der Flur 5 (Ergänzungsfläche 2) der Gemarkung Stolpe in den Innenbereich einbezogen.

- c) Ergänzende Bestimmungen

Einzelne Festsetzungen werden gem. §§ 9 und 34 BauGB im Zusammenhang mit § 86 LBauO getroffen, um das Ortsbild zu wahren, grünordnerische Belange und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

Durch das Festsetzen einer Baulinie im Abstand von 6 m zur Straße im Bereich der Ergänzungsfläche 1 wird die einheitliche Bauflucht der gegenüberliegenden straßenseitigen Bebauung des „Alten Dorfes“ aufgenommen. In Anlehnung an den Gebäudebestand des alten Dorfes sind nur Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Nebengebäude sind an den Rückseiten der Hauptgebäude zulässig und können als Ferienunterkünfte genutzt werden.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 2 soll eine Baugrenze im Abstand von 6 m zur Dorfstraße die Neubebauung festsetzen. Damit orientiert sich diese Bebauung an den Einfamilienhäusern aus den 70iger Jahren im neuen Teil des Dorfes.

Zur Baugestaltung gem. § 86 LBauO M-V in den Ergänzungsflächen 1 und 2 wurden folgende 5 Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

1. *für Haupt- und Nebengebäude, mit Ausnahme von Carports, sind ausschließlich Satteldächer zulässig*
2. *Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind Schilf, Ziegel und im Aussehen vergleichbare Materialien zulässig.*
Die zulässigen Farben mit Ausnahme von Schilfeindeckungen sind rot, rotbraun und braun.
3. *Festsetzung der Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung (traufständig).*
4. *Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig.*

Die Festsetzungen zur Baugestaltung orientieren sich an der Ortstypik (Bestand) des historisch gewachsenen Dorfes. Die zwei Ordnungsprinzipien, Firstrichtung, Dachform, -farbe, und -neigung sind für den Ort derart wichtig, um seine hohe Ortsbildqualität zu bewahren, dass sie Bestandteil der Satzung wurden.

8. Naturschutzrechtliche Belange

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal und Peene-Haff“, einem sensiblen Lebensraum für viele vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten, müssen Entwicklungen in der Gemeinde mit Natur und Landschaft in Einklang stehen.

Entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50 m, in 1,30 m Höhe gemessen, und alle freiwachsenden Hecken, die eine Mindesthöhe von 1,50 m und eine Mindestlänge von 10 m haben, geschützt.

Im Geltungsbereich der Satzung ist deshalb der vorhandene Gehölzbestand in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt (Erhaltungsgebot) zu setzen.

Alleen und einseitige Baumreihen sind nach § 4 des 1. NatSchG M-V vom 10. Januar 1992 geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 18 BNatSchG.

Für Außenbereichsgrundstücke, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG).

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)

1 Baum (2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen, an der der freien Landschaft zugewandten Seite vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Ziff. 6 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 LBauO M-V).“

9. Bodendenkmalpflege

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme vom 07.08.2000 mit, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt sind. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und die Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in den Textteil der Satzung aufgenommen.

10. Baudenkmale

In Stolpe gibt es eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude, alle im alten Dorfgebiet. Laut Denkmalliste stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

- *die Wartslaw-Kirche;*
- *der Friedhof;*
- *die Gutsanlage mit Wegeführung incl. Pflasterung und Baumbestand;*
- *Umfassungsmauer mit Toranlage;*
- *linker Korn / Stallspeicher, linker Stallspeicher. linke Scheune, rechter mittlerer Stallspeicher (nur westliche Wand), rechter Stall (straßenseitige Fassade der Feuerwehr);*
- *die Kapelle;*
- *die Klosterruine,*
- *die Schmiede,*
- *die Straße zum Fährkrug incl. der Feldsteinpflasterung;*
- *die Gebäude* *Nr. 05 Wohnhaus,*
 Nr. 07/08 Wohnhaus und Stallspeicher,
 Nr. 18/21 Wohnhaus,
 Nr. 22/23 Wohnhaus,
 Nr. 25 ehem. Fährkrug mit Saalanbau,
 Nr. 50 Wohnhaus, Fassade,
 Nr. 55 Wohnhaus.

11. Erschließung

8.1 Versorgungsträger

Die Gemeinde wird von der e.dis mit elektrischem Strom versorgt.

In der Stellungnahme der e.dis vom 6. 7. 2000 werden folgende Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

„Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss.

Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.“

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 6.7.2000 mit:

„Im Bereich befinden sich keine Gasversorgungsleitungen in unserer Rechtsträgerschaft.“

Die fernmeldetechnischen Anlagen der Dt. Telekom stellen die Versorgung der Gemeinde mit notwendigen Einrichtungen sicher.

8.2 Trinkwasserversorgung I Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung wird durch die GKU mbH Anklam über die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage Medow sichergestellt.

Des weiteren teilt die GKU mbH Anklam in Ihrer Stellungnahme v. 4.7.2000 mit, dass das Abwasser für die Ortschaft Stolpe ab 2001 zentral entsorgt wird. Die Baumaßnahmen werden noch in diesem Jahr abgeschlossen.

Das Wasserwerk Stolpe ist ab 1.6.2000 stillgelegt und die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage Medow.

Mit einer Wiederinbetriebnahme der Brunnenanlage und der Aufbereitungsanlage ist nicht zu rechnen (aus Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Ostvorpommern vom 3. 8.2000).

Das Umweltamt/Untere Wasserbehörde teilt in seiner Stellungnahme vom 11.7.2000 darüber hinaus mit, dass der Beschluss zur Aufhebung der Wasserfassung Stolpe in Vorbereitung ist.

Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Nach Möglichkeit ist das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. Dach- und Hofflächen) auf den Grundstücken zu versickern. Die Versiegelungsflächen sind auf den Grundstücken minimal zu halten.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde/Abt. Wasserwirtschaft und Bodenschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 18.7.2000 folgendes mit:

„Teilflächen des Ortes Stolpe sind hochwassergefährdet. Gemäß dem Generalplan „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ beträgt das bei Sturmhochwasser in der Ostsee und Rückstau über die Peene entstehende Bemessungshochwasser (BHW) für das Gebiet des Ortes Stolpe 1,65 m über HN.“

8.3 Abfallwirtschaft/ Altlasten

In der Gemeinde gibt es keine in Betrieb befindliche Deponie.

Das Umweltamt/Untere Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern teilt in seiner Stellungnahme vom 3.8.2000 folgendes mit:

„Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 14.12.1998 ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126). Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendepplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.“

Aus der Stellungnahme des StAUN/Abt. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ueckermünde vom 18.7.2000 geht folgendes hervor:

„Für die Flurstücke 63, 65/1 und 66/44, Flur 2, Gemarkung Stolpe, ist die Kurt Stürken Grundstücksverwaltung mit Bescheid des StAUN Ueckermünde vom 29.06.1998 von der Altlastenhaftung teilweise freigestellt worden.

Auf diesem Grundstück wurden seit etwa Mitte der 80er Jahre bis Anfang der 90er Jahre am Geländeabhang zur Peene ungenehmigt Abfälle abgelagert. Die 1993 durchgeführten Bodenuntersuchungen an der Basis der Altablagerungen konnten keine deponiespezifischen Schadstoffe in relevanten Größenordnungen nachweisen. Die Altablagerung wurde 1994/95 mit gering durchlässigem Bodenmaterial abgedeckt.

Angaben zur konkreten Altlastensituation auf dem südlich des vorgenannten Grundstücks gelegenen Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes des damaligen VEG bzw. entsprechende Gutachten liegen dem StAUN Ueckermünde nicht vor. Hier sollen die komplette Reparatur, Wartung und Betankung der Technik erfolgt sein.

8.4 Verkehrserschließung

Der Ort Stolpe besitzt zwei Zufahrten von der B110. Die HAUPTerschließungsstraße führt von der Bundesstraße über die Dorfstraße hinunter bis zur Peene. Die Dorfstraße findet am anderen Ufer ihre Fortsetzung. Die zweite Zufahrt von der B110 führt in den östlichen Teil des Ortes ins Gewerbegebiet. Orthogonal zur Hauptstraße zweigen nach Westen die Fritz-Reuter-Straße (südliche Dorfstraße) und die Schulstraße ab, die zusammen einen Teil des „Alten Dorfgebietes“ umschließen.

Für die ausgewiesenen Ergänzungsflächen ist die Verkehrserschließung gesichert. Die Grundstückseinfahrten müssen sich hier nach den Baumstandorten richten.

12. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Eine potentielle Lärmquelle stellt die Bundesstraße B 110 dar.

Die Lage des Ortsteils zu dieser Lärmquelle ist jedoch so günstig, dass mit Beeinträchtigungen der Wohnbebauung nicht zu rechnen ist.

Da Stolpe ein Sackgassendorf ist gibt es keinen Durchgangsverkehr und der Besucherverkehr kann nicht als störend eingestuft werden.

13. Hinweise

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt in seiner Stellungnahme vom 28.6.2000 folgende fachspezifische Hinweise:

„Nach der Geologischen Oberflächenkarte M. 1 : 100 000 und vereinzelt Archiununterlagen stehen im Satzungsgebiet unter örtlich verbreiteten Aufschüttungen überwiegend

bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an. Am Rand der Peeneniederung können auch die unter dem Geschiebemergel folgenden sogen. Unteren Sande zutage treten. Der Geschiebemergel und die Sande stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar.

Folgende Baugrundschrwächeazonen werden erwartet: Im Norden des Ortes erstreckt sich die vertorfte Peeneniederung. Sie greift gelegentlich, so z. B. im Bereich des Teiches im Nordwesten des Ortes, auf den Geltungsbereich der Satzung über. Die organischen Böden (Torf u. ä.) sind als Baugrund ungeeignet.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50 000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt und in den nördlichen Teilflächen nicht geschützt. Die Flurabstände des Grundwassers liegen in den Bereichen ≤ 2 m (Peeneniederung und ihre Randzonen) $> 2 - 5$ m und $> 5 - 10$ m.“

Das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern teilt in seiner Stellungnahme vom 7.7.2000 mit, dass sich im angegebenen Bereich Lage- und Höhenfestpunkte befinden.

aufgestellt 20.10.2000

A. Sawatzki

Dipl.-Ing. (FH)

Stolpe, den 11.03.2003

Bürgermeisterin

Stolpe an der Peene, den 10.05.2021


Marcel Faulk

Bürgermeister der Gemeinde
Stolpe an der Peene

