

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. 0003/14 vom 10.03.2014
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Hotel und erneuerbare Energien“
an der Straße Zum Borken
der Gemeinde Stolpe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hotel und erneuerbare Energien“ an der Straße „Zum Borken“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Stolpe
Flur	4
Flurstücke	4/6, 4/7, 5/1, 5/2 teilweise, 6/2, 6/3 teilweise, 8/1, 9/1, 10/1 teilweise und 11
Gesamtfläche	rd. 25.106 m ²

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Dorfes Stolpe. Es wird im Norden durch die Dorfstraße und im Süden durch die Straße „Zum Borken“ begrenzt.

1.

Die Gemeindevertretung Stolpe hat in der öffentlichen Sitzung am 10.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hotel und erneuerbare Energien“ an der Straße Zum Borken mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung von 02-2014 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hotel und erneuerbare Energien“ an der Straße Zum Borken von 02-2014 mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B),
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

An einem innerörtlichen Standort soll für eine bereits bestehende Erholungseinrichtung eine qualitative und quantitative Aufwertung erfolgen, die besonderes Augenmerk auf Angebote für kinderfreundlichen Familienurlaub und die Etablierung von Saison verlängernden Maßnahmen legt. Das Beherbergungskonzept ist auf eine ganzjährige Betreibung ausgelegt. Dies wird durch Schlechtwetterangebote und Saison verlängernde Maßnahmen wie die Saunalandschaft, Angebote für Massage, Kosmetik, ein geplantes Schwimmbad, Räume für Tagungen, den Indoor- Spielplatz sowie weitere kleine touristische Dienstleistungseinrichtungen befördert.

Auf den Flurstücken 4/6 und 4/7 wurde ein Satelliten – BHKW errichtet, welches die Einrichtungen im Plangebiet versorgt und kapazitätsseitig so

ausgelegt ist, dass auch die Abnahme durch die Anwohner des Orts möglich ist.

Entsprechend der Planungsabsichten erfolgt die Ausweisung des Gebietes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO mit Zweckbestimmung Hotel und erneuerbare Energien.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Daher wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Scoping- Termin am 19.06.2012 beraten und festgelegt.

Besondere Befindlichkeiten ergeben sich für die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung/Wohnen, Pflanzen, Tiere, Boden, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft im Plangebiet festgeschrieben.

Die bereits im Zusammenhang mit der BImSch- Genehmigung für das BHKW beauftragten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

- FFH- Vorprüfung

Das Gemeindegebiet, mit Ausnahme der bebauten Ortsteile, befindet sich im EU- Vogelschutzgebiet (SPA 1/2008) „Süd - Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404 und grenzt an das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2049-302. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 3 in den Schutzgebietsausweisungen des Vogelschutzgebietes wurde eine Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele erforderlich.

Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Spezifik und Wirkungsweise der Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten sind.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Begutachtung zum möglichen Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und von allen wild lebenden Vogelarten auf der Grundlage der vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen. Es wurde weiterhin geprüft, ob durch die geplanten Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Plangebiet anzunehmenden Arten ausgelöst werden bzw. wie den artenschutzrechtlichen Verboten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) wirkungsvoll begegnet werden kann.

Im Rahmen der Auseinandersetzungen mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Umweltbericht konnten erhebliche Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und von Vogelarten der EU- Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden, da im Plangebiet spezifische Habitate für diese Arten nicht vorkommen.

- Immissionsschutz

Anhand einer Schallimmissionsprognose wurden die für das B- Plangebiet Nr. 3 und den erweiterten Untersuchungsbereich vorhandenen und künftig zu erwartenden Immissionsverhältnisse analysiert.

Für das Satelliten- BHKW wurden im Rahmen der BImSch-Genehmigung die notwendigen Immissionsuntersuchungen durchgeführt.

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Stolpe wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
 - Landesplanerische Stellungnahme vom 20.03.2012
Dem Bebauungsplan Nr. 3 wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.
 - des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 28.03.2012
Im Plangebiet liegen Flächen mit bekannten Bodendenkmalen und Flächen auf denen Bodendenkmale vermutet werden.
 - Gesamtstellungnahme des LK VPG vom 12.03.2012 (zur Planungsanzeige) und 21.06.2012 (zum Scoping)
 - Sachbereich Bauleitplanung mit Hinweisen zu planungsrechtlichen Belangen, die in die Planung einzustellen sind;
 - Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde zum Umweltbericht und zu den Anforderungen an die Planung hinsichtlich der Eingriffsregelung, Artenschutz, FFH- Vorprüfung, Ausgliederung aus dem LSG
 - Untere Denkmalschutzbehörde zu den Belangen der Denkmalpflege
Belange der Bodendenkmalpflege sind betroffen.
 - SG Hoch- und Tiefbau zur Berücksichtigung der Belange der Anbindung an die Kreisstraße 44
 - Checkliste zum Scoping
 - Aktennotiz des Scoping - Termines vom 19.06.2012

sowie folgende wesentliche objektbezogene Unterlagen zum Satelliten-BHKW:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- Relevanzprüfung
- FFH- Vorprüfung für das EU- Vogelschutzgebiet (SPA 1/2008) „Süd - Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404
- Genehmigung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern gemäß § 4 Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG vom 30.12.2011
- Bescheinigung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern gemäß § 27 Abs. 5 EEG vom 12.09.2012 i. V. m. dem Bericht der DEKRA über die Durchführung von Emissionsmessungen von 05-2012
- Meßbericht über die Durchführung akustischer Messungen von 11-2012

liegen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 31.03.2014 bis Freitag, den 09.05.2014
(jeweils einschließlich)**

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

montags bis	mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags		von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags		von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

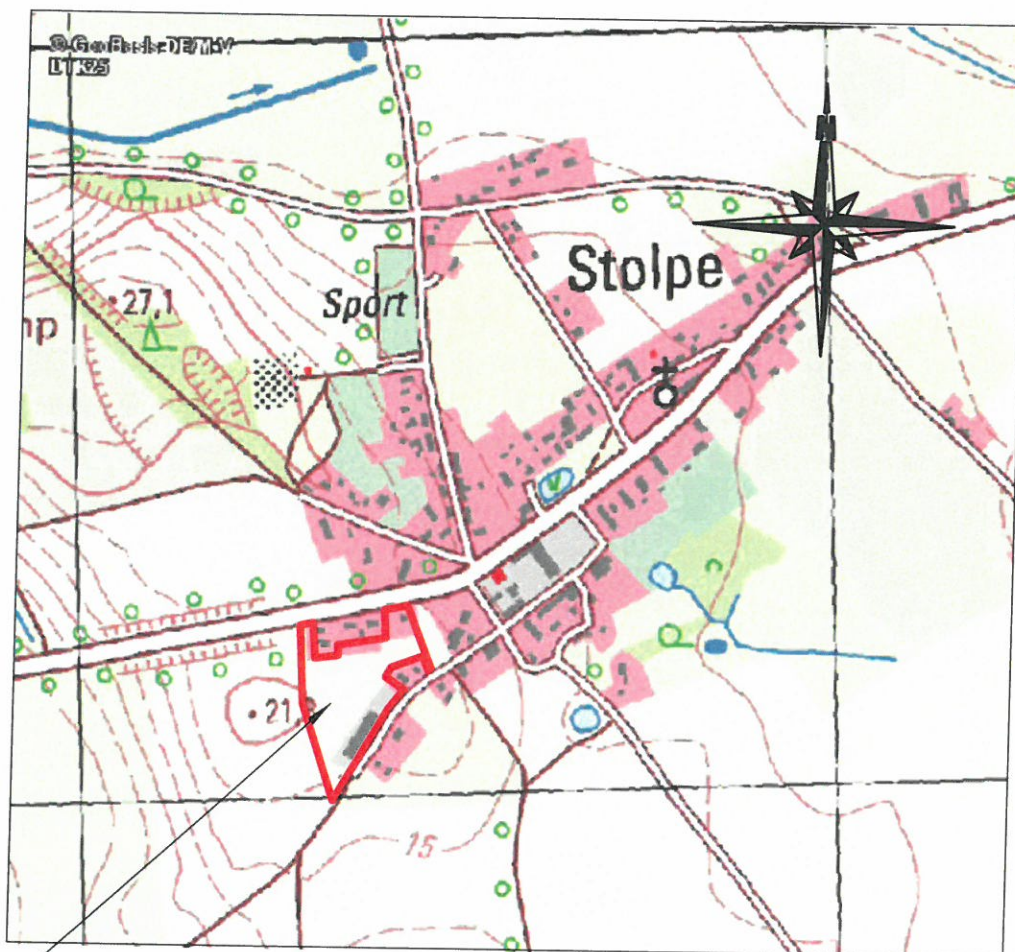
3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

n.v.f.
Zeplin
Bauamtsleiterin



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



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

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 11.03.2014

