SATZUNG DER GEMEINDE STOLPE AN DER PEENE

über den Bebauungsplan Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz Stolpe"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie des § 86 der 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz Stolpe", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demText-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz"

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO]

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Das Sondergebiet „Wasserwanderrastplatz und Schiffsanleger" Stolpe an der Peene (SO WWR) dient zu Zwecken der Erholung, der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen und für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Gewährleistung des Schiffs- und Bootsverkehrs, sowie für den Fährbetrieb, am Anleger Stolpe [(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Absatz 2 BauNVO).

1.1.1.2 In den gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB ausgewiesenen Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Hafen sind die der Eigenart des Gebietes entsprechenden Nutzungen des Sportbootshafens, sowie Anlagen und Einrichtungen wie Bootsanleger, Stege, Slipanlagen, Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist im SO WWR gemäß §19 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.1.3.1 Die maximale Traufhöhe darf 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

1.2 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.2.1 Bauweise

1.2.1.1 Es gilt die offene Bauweise

1.2.2 Baugrenzen

1.2.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.2.3.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Rezeptions-, Versorgungs- und Sanitärgebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB).

1.2.3.2 Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. sonstige befestigten Freiflächen wie Terrassen, Stege, Pergolen etc. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Fläche des sonstigen Sondergebiets errichtet werden.

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB]

1.3.1 Leitungsrechte werden zu Gunsten der entsprechenden Leitungsbetreiber festgesetzt.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Mit den Bauarbeiten in wärmebegünstigten Saumstrukturen ist in der Hauptaktionszeit der Amphibien April bis Juni zu beginnen, wenn nicht mehr mit eingegrabenen Tieren zu rechnen ist. Die Arbeiten sind dann ohne Unterbrechung fortzusetzen um Individuen von der Planfläche zu vergrämen.

V3 Bezüglich Amphibien, Mollusken, Libellen, Fische und Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person zu bestellen. Diese hat eventuell aufgefundene Tiere bzw. Entwicklungsstadien der Arten zu bergen und außerhalb des Baubereiches sicher zu verbringen sowie nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB und Bauherrn weiterzuleiten. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V4 Die Bauaktivitäten sind auf den Vorhabenbereich und die vorhandenen Zufahrten zu beschränken.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Die Gehölzverluste sind zu ersetzen.

M2 Habitate für höhlen-, nischen- und gebäudebewohnende Arten sind zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

2.1 Baukörper

2.1.1 Zulässig sind grundsätzlich nur eingeschossige Baukörper.

2.2 Dächer und Dachdeckung

2.2.1 Dachform

2.2.1.1 als Dachform sind symmetrische Satteldächer und begrünte Flachdächer zulässig.

2.2.2 Dachneigung

2.2.2.1 die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude muss bei Satteldächern mindestens 35° und darf höchstens 50° betragen.

2.2.3 Material

2.2.3.1 als Bedachungsmaterial für Satteldächer werden Reet und gebrannte Tonziegel, die nicht glänzen, in roter bis rotbrauner Farbe zugelassen. Weiterhin zugelassen sind Betondachsteine, die in ihrer Oberfläche, Farbe und Größe den Tonziegeln entsprechen. Engobierte Steine sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

2.2.3.2 Für Flachdächer ist bei Hauptgebäuden nur ein begrünter Dachaufbau (Extensiv oder intensiv) zulässig.

2.3 Fassaden und ihre Öffnungen

2.3.1 Fassadenoberflächen sind ortstypisch auszuführen. Ortstypische Materialien sind: Sichtmauerwerk aus Backstein, Fachwerk, Feldsteinmauerwerk, verputzt und unverputzt und reine Putzfassaden. Die Giebeldreiecke dürfen mit senkrechter Holzschalung verhängt werden.

2.3.2 Unzulässig sind Kunststoffverkleidungen bzw. Leichtbauten.

2.6 Nebengebäude

2.6.1 Alle Nebengebäude sind in Größe und Lage dem Hauptgebäude untergeordnet auszuführen.

2.6.2 Bei Nebengebäuden von reetgedeckten Häusern ist aus Gründen des Brandschutzes bei geringen Gebäudeabständen auch eine alternative Bedachungsoberfläche möglich.

2.8 Werbeanlagen

2.8.1 Anlagen der Beschilderung nach §10 (2) sind unzulässig, wenn es eine Bewegtbildanlage ist, sie selbstleuchtend ist, oder die Ansichtsfläche größer als 1m² ist.

2.9 Solaranlagen

2.9.1 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

3. Hinweise

3.1. Kartengrundlage

Als Grundlage wird die Vermessung des Büros Neuhaus und Partner GmbH Anklam mit dem Stand von 10/2019 verwendet.

Stand Liegenschaftskataster: .....2020 (wird im weiteren Verfahren präzisiert)

3.2 Bodendenkmalpflege

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

- Fläche Sonstiges Sondergebiet — §11 Abs. 2 BauNVO
- SO WWR — Zweckbestimmung: Wasserwanderrastplatz und Schiffsanleger (Teilbereiche 1 und 2)

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- I — Geschossigkeit
- 30° — Dachneigungswinkel
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl
- o — offene Bauweise
- SD — Satteldach

3. Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Einfahrtbereich

5. Grünflächen — **§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — **§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- Wasserflächen
- H — Zweckbestimmung: Hafen

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
- Baum - Anpflanzgebot- — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Baum - Erhaltungsgebot- — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: LSG "Unteres Peenetal und Peenehaff" — § 9 Abs. 6 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Sta — Zweckbestimmung: Standplatz für Zelte
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten hier: Peenedüker — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Hauptgebäude , Bestand
- vorh. Böschung
- 3.59 — vorh. Höhe in Metern über HN
- 12a/12 — Flurstücksgrenzen mit -nummer aus dem Kataster
- 4.00m — Maßkette / Bemaßung
- Baumkataster

III. Nachrichtliche Übernahme

- BD — Bodendenkmal

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Anzahl Vollgeschosse	Bauweise
Hausform	Traufhöhe
Dachform	Dachneigungswinkel

Geltungsbereichsgrenzen:

Norden: durch die Peene

Süden: durch die Straße Peeneblick

Osten: durch den Gasthofbereich des Fährkruges und durch Grünflächen

Westen: durch die Wohnbebauung an der Straße Peeneblick und eine Wiesenfläche

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 10.843 m² (1,1 ha)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **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 29.07.2009 (BGBl.2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** 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)
- **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 des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 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)
- **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)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **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).
- **Hauptsatzung der Gemeinde Stolpe** vom 08.04.2015 und ihre 1. Änderung vom 01.07.2019.

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

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe an der Peene hat am 02.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz Stolpe" der Gemeinde Stolpe an der Peene beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Mitteilungsblattes des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.amt-anklam-land.de über den Link Gemeinden/ Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im amtlichen Mitteilungsblattes des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.amt-anklam-land.de über den Link Gemeinden/ Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis.....

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz Stolpe" der Gemeinde Stolpe an der Peene, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.

Montag: 8:30 - 12:00 Uhr
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch: 8:30 - 12:00 Uhr
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag: 8:30 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.amt-anklam-land.de über den Link Gemeinden/ Bekanntmachungen am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1,000 vorliegt Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den ....
Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am ..... den vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz Stolpe" der Gemeinde Stolpe an der Peene bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

Der Bebauungsplan Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz Stolpe" der Gemeinde Stolpe an der Peene" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

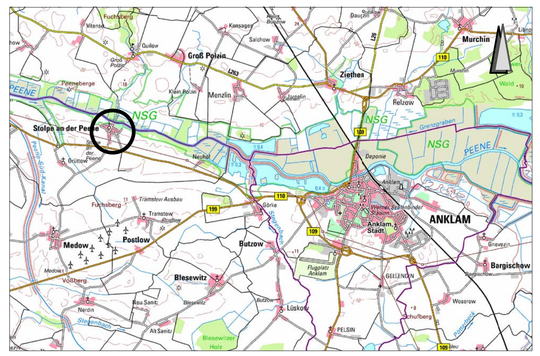
11. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Wasserwanderrastplatz Stolpe" der Gemeinde Stolpe an der Peene" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land und im Internet unter www.amt-anklam-land.de über den Link Gemeinden/ Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Stolpe an der Peene, den ....
Bürgermeister

Übersichtslageplan


Groß Polzin
Mellenhagen
Mellin
Mellenhof
Gut Polzin
Mellenthin
Ceglin
Mellenthin
Manschin
Stolpe an der Peene
NSG
Ziemitzer Anger
Pasedow
Meiersberg
Bauern
Pasedow
Wiesenitz
Bauern
Anklam
Anklam-Bauern
Bauern
Bauern