Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Seebrückenbereich“ der Gemeinde Lubmin

Präambel

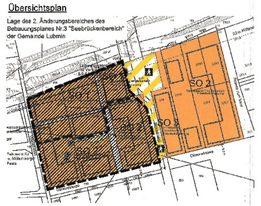
Aufgrund des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lubmin vom ..... die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Seebrückenbereich“ der Gemeinde Lubmin nach § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lubmin, ...

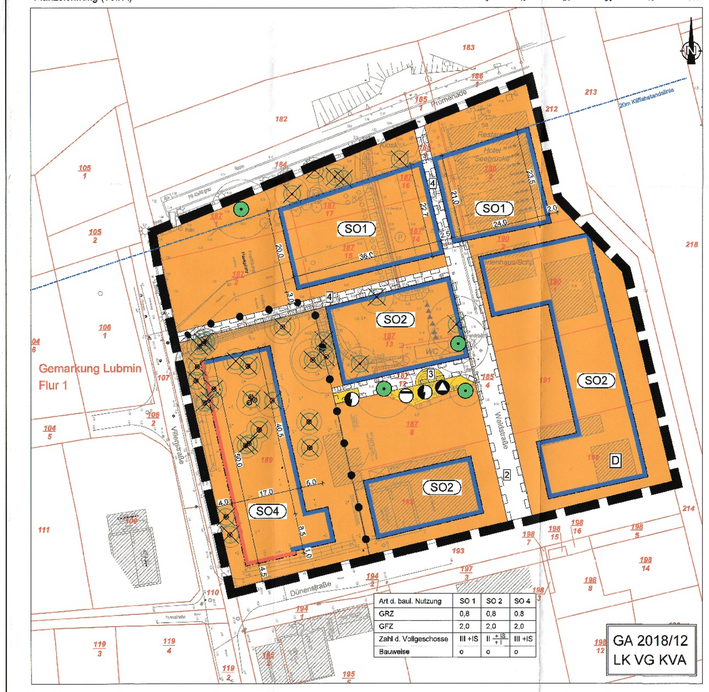
Der Bürgermeister Siegel

Übersichtsplan

Lage des 2. Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3 "Seebrückenbereich" der Gemeinde Lubmin



Planzeichnung (Teil A)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- 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 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- 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 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Fremdenverkehr, Fremdbeherbergung, Dauerwohnen, Sondergebiet Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GFZ - 2,0 - SO 1; SO 2; SO 4
GRZ - 0,8 - SO 1; SO 4
Zahl der Vollgeschosse -
SO 1 = III + IS - III: drei Vollgeschosse
+ IS: ein Staffelgeschoss optional
SO 2 = III + IS - III: zwei Vollgeschosse
+ IS: ein Staffelgeschoss optional
SO 2 = II + I - II: zwei Vollgeschosse
+ I: Vollgeschoss optional für Hotels
SO 4 = III + IS - III: drei Vollgeschosse
+ IS: ein Staffelgeschoss optional

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie
o offene Bauweise

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
4 Nummerierung der Leitungsrechte

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Abwasser
Elektro
Abfall

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt der Bäume
zu fällende Bäume

7. Hinweise

z. B. 187/15 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
z. B. 6,51 Höhe über DHHN92 (m ü. NHN)

8. Nachrichtliche Übernahme

Klifabstandslinie
D Baudenkmal, Pos.-Nr. OVP 1283 - ehemalige Pension mit Wirtschaftsgebäude
vorhandene Bebauung
vorhandene Zäune
vorhandene Böschung

B - Beton
PP - Polygonpunkt
- Gebäudefläche
- Grünfläche
- Ziergarten
- Gehölz
- Wasserfläche
- Höhenfestpunkt
- Lampe
- Verkehrsschilder
- Felsstein
- Schacht
- Einlauf
- Schieber (Wasser)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Holzmast
- Betonmast
- Stahlrohrmast
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gebüsch

Art d. baul. Nutzung	SO 1	SO 2	SO 4
GRZ	0,8	0,8	0,8
GFZ	2,0	2,0	2,0
Zahl d. Vollgeschosse	III +IS	II - $\frac{II}{+I}$ - III +IS	III +IS
Bauweise	o	o	o

Textliche Festsetzungen (Teil B)
gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO

Hinweis:

Festsetzungen und allgemeine Hinweise gemäß der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden durch Einrahmen kenntlich gemacht.

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

1.1 Zulässige Nutzung im Sonstigen Sondergebiet – Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung (SO 1) (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für den Fremdenverkehr.

Zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Ferienwohnungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
5. Räume für freie Berufe
6. Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur für Fremdenverkehrsartikel
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

1.2 Zulässige Nutzung im Sonstigen Sondergebiet – Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung (SO 2) (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für den Fremdenverkehr. Zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Ferienwohnungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
5. Räume für freie Berufe
6. Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur für Fremdenverkehrsartikel
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
8. Waschräume und Toiletten für touristische Nutzungen und öffentliche Toilettenanlagen

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann das Staffelgeschoss für Hotelgebäude (als Betriebe des Beherbergungsgewerbes) auch als Vollgeschoss zugelassen werden.

1.3 Zulässige Nutzung im Sonstigen Sondergebiet – Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung (SO 4) (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen zum Wohnen und für die Fremdenbeherbergung. Zulässig sind

1. Dauerwohnen
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Ferienwohnungen
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Ausnahmsweise ist es im SO 1 zulässig, dass die Balkone entlang der Klifabstandslinie bis maximal 2,00 m über die Baufeldgrenze ragen dürfen.

2.2 Weiterhin ist es im SO 4 gestattet, dass die Balkone entlang der Villenstraße bis maximal 2,00 m und die Erker entlang der Dünenstraße bis maximal 0,80 m vor die Baufeldlinie springen dürfen.

3 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Firsthöhe wird im Gebiet SO 1, SO 2 und SO 4 mit maximal 19,80 m über HN festgesetzt.

4 Festsetzungen der Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO)

1. Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
2. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind unzulässig.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
(§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen

Für die Fällung von 31 Stück Einzelbäumen besteht gemäß Baumschutzkompensationserlass ein Kompensationsbedarf von 45 Bäumen. Die Kompensation erfolgt durch Einzahlung in den Ersatzgeldfond des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Bodenbefestigung
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. Ein Eintrag von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.1.1 Im Vorfeld von Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind während der Wochenstuben- bzw. Brutzeit (Mai und Juni) gebäudebesiedelnde Tierarten zu erfassen.

6.1.2 Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden, die zu einer Beeinträchtigung von geschützten Lebensstätten führen können, sind zur Vermeidung von artenschützrechtlichen Verbotstatbeständen (Verletzungen und Tötungen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit durchzuführen, d. h. in den Monaten Oktober bis März.

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse dieser Bestandserfassung sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

6.1.3 Um Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden auch in der Brut- und Wochenstubenzeit zu ermöglichen, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu treffen.

6.1.4 Rodungen sind zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit durchzuführen, d. h. in den Monaten Oktober bis März.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutsaison von Vögeln (§ 39 Abs. 5 BNatSchG – Zeitraum 1. bis 28./29. des Folgejahres) unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

Die Kontrollberichte sind bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und die Ersatzmaßnahmen mit der Behörde im Vorfeld abzustimmen sowie durch diese zu bestätigen.

6.1.5 Im Vorfeld der Rodung von Höhlenbäumen ist ganzjährig durch einen Fledermausspezialisten eine Besatzkontrolle hinsichtlich der aktuellen Besiedlung durch Fledermäuse erforderlich. Bei einer aktuellen Besiedlung sind durch den Sachverständigen weitergehende Maßnahmen zu treffen (z. B. Fertigung des Rodungszeitpunktes oder Ausschlussmaßnahmen).

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

6.2.1 Für den Verlust von Höhlenbäumen werden Ausweichquartiere durch die Montage von witterungsbeständigen Fledermauskästen (1 x Überwinterungskasten 1FW, 1 x Sommer-Großraumhöhle 1FS) an Bäumen nördlich des Planänderungsgebietes oder im Kurpark geschaffen.

6.2.2 Werden Gebäudequartiere bzw. Lebensstätten von gebäudebesiedelnden Vogelarten festgestellt, die nicht erhalten werden können, sind beim Neubau in Abstimmung mit einem Sachverständigen Ersatz-Lebensstätten zu integrieren.

7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Die Fläche, die gleichzeitig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, ist mit dem Fahrrecht für Anlieger und dem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
2. Die Fläche, die als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt ist, ist mit dem Geh- und Fahrrecht für Anlieger und dem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
3. Die Fläche, die gleichzeitig als Sondergebietsfläche festgesetzt ist, ist mit dem Leitungsrecht für örtliche Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Sonstige Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V)

8 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

1. Staffelgeschoss im SO 1, SO 2 und SO 4

   Das oberste Geschoss im SO 1, SO 2 und SO 4 ist als Staffelgeschoss oder Mansardach an allen den öffentlichen Straßenraum zugewandten Seiten um mindestens 1,00 m einzurücken und soweit zurückzusetzen, dass die Grundfläche höchstens 65 % des darunterliegenden Geschosses beträgt. Ausnahmsweise darf das dritte Geschoss für Hotelgebäude (als Betriebe des Beherbergungsgewerbes) eine Grundfläche mit bis zu 100 % des darunterliegenden Geschosses betragen.

2. Fassadenoberflächen und Farbgebung für Haupt- und Nebengebäude

   Fassaden sind mit folgenden Materialien und Farben auszuführen:

   - Glattputze und feinstrukturierte Reibeputze in hellen bis weißen Farbtönen
     im SO 1, SO 2 auf mindestens zwei Drittel der Fassadenfläche
   - Fassadenbekleidung, Holz und Holzwerkstoffe naturbelassen oder farbig behandelt
     im SO 1 und SO 2, sofern ihr Fassadenanteil ein Drittel nicht übersteigt
   - Klinkerverkleidungen sind zulässig, sofern der Fassadenanteil ein Drittel der Fassadenfläche nicht übersteigt.

   Unzulässig sind Fassaden mit großflächig grell bunten, glänzenden oder stark spiegelnden Materialien sowie Verkleidungen aus gefalteten Blech.

   Fassadenbegrünung ist zulässig.

   An Fassaden, die zur Promenade ausgerichtet sind, sind vor die Fassade vortretende Rollladenkästen unzulässig.

3. Dachformen für Hauptgebäude

   Zulässige Dachformen im SO 1, SO 2 und SO 4 sind Satteldach, Walmdach, Mansardach, Pultdach, Flachdach sowie Kombinationen hiersus.

4. Dachneigung für Hauptgebäude

   Die zulässige Dachneigung beträgt im SO 1, SO 2 und SO 4 2° bis 45°.

5. Dacheindeckung

   Dacheindeckungen geneigter Dächer sind mit Dachpfannen in natürlichen Farbtönen im Farbspektrum ziegelrot bis anthrazit, Schiefer- oder kleinformatiger Faserzementschieldeckung, bituminöser Bahneindeckung, Blech-, Kupfer- oder Zinkblecheindeckung auszuführen.

   Dachbegrünungen von geneigten Dächern unter 20°-Neigung sind zulässig, Solaranlagen sind zulässig, solange ihr Anteil an der Dachfläche ein Drittel nicht übersteigt.

6. Fenster und Türen

   Im SO 2 sind Fenster und Türen grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und bei einer Scheibengröße > 1,5 m² durch echte Sprossen zu gliedern. Sprossen in Scheibenzwischenraumen sind nicht zulässig. Liegende Formate sind zulässig, wenn sie aus der Addition stehender Formate gebildet werden (Schaufenster, Wintergärten u. ä.). Bei historischen Gebäuden (vor 1930 gebaut) sind Holzfenster und -türen zu verwenden.

7. Nebengebäude

   Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen bzw. Carports errichtet, sind die Dächer in Form, Deckung (Material) und Neigung einheitlich zu gestalten.

8. Einfriedungen

   Einfriedungen sind, soweit erforderlich, als Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Hartgrasen, Zäune aus Holz- Rank- oder Kantenstäben oder als Lattenzaun mit senkrechter Lattung mit 4 bis 8 cm breiten Latten und einem Abstand von 4 bis 6 cm untereinander auszuführen. Die Höhe darf 110 cm nicht überschreiten. Für die farbliche Gestaltung von Holzzäunen dürfen nur naturbelassene, holzfarbene, weiße und helle Farbtöne verwendet werden. Für Stahlzäune sind graue bis anthrazitfarbene Töne zu verwenden.

   Einfriedungen entlang der Villenstraße sind ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

9. Balkone, Veranden, Loggien und Erker - Verkleidung

   Balkone, Veranden, Loggien und ähnliche Vorbauten sind als einheitliche Elemente über mindestens zwei Geschosse zu führen und in Holz/Glas oder Stahl/Alu/Glas oder Kombinationen daraus auszuführen. Materialverbindungen aus anderen Stoffen sind nicht zulässig. Einzelelemente der Verkleidungen und Brüstungen von Balkonen, Veranden und Loggien im SO 2 dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

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

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich Funde möglich.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschenreste, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010, GVOBl. 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 Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verdrdete Mülkörper, 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, Fremdboden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die pflichtigen Vorsorge gegen die 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) 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.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft und Sachbereich Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu- Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig der unteren Verkehrsbehörde zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Platz für eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen muss vorgehalten werden.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

5. Belange des Naturschutzes

- Während der Bauphase ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.
- Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Lubmin.

Zusammenfassend wird Folgendes gereglt: Nach Maßgabe dieser Satzung werden die Bäume der Gemeinde Lubmin zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Geschützte Bäume sind Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 70 cm in Höhe, Diese Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeverfüorlums einschließlich der Bebauungsplangebiete.

Näheres bzw. Einzelheiten sind der Satzung zu entnehmen.

6. Landesvermessung

Es befinden sich im Plangebiet an der Wald- und Villenstraße Festpunkte des Aufnahmepunktnetzes, die AP Nr. 8 – 11 (Anlage, AP-Beschreibungen), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Auszuführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss diese ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

7. Pflanzliste für die Bereiche mit Pflanzbindung

Sträucher für freiwachsende Hecken/Sträucher
Pflanzqualität 2 x v., o. B.

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii); Haselnuss (Corylus avellana); Weißdorn (Crataegus monogyna); Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus); Sanddorn (Hippophae rhamnoides); Gemeiner Fingerstrauch (Potentilla fruticosa); Vogelkirsche (Prunus avium); Traubenkirsche (Prunus padus); Schlehe (Prunus spinosa); Kreuzdorn (Rhamnus cathartica); Feuerdorn (Pyracantha coccilinea); Faulbaum (Rhamnus frangula); Schwarzer Holunder (Sambucus nigra); Hundsrose (Rosa canina); Brombeere (Rubus fruticosus); Blutharthriegel (Cornus sanguinea); gemeiner Wacholder (Juniperus communis)

Rank- und Kletterpflanzen, Sträucher für Schnitthecke
Pflanzqua liität 2 x v., 2 bis 3 Triebe

Efeu (Hedera helix); Geißblatt (Lonicera L.A.); Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris); Waldrebe (Clematis l. A.); Wilder Wein (Parthenocissus l. A.); Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium); Kletterrosen (Rosa Arten); Hainbuche (Carpinus betulus)

8 Belange der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH

Anmerkungen:
Zu beachten sind folgende Sicherungshinweise:

1. Die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH sind einzuhalten. Bei Parallelverlegung: 0,4 m; bei Kreuzungen: 0,2 m. Die Überdeckung der Leitung darf nicht verändert werden.
2. Bei Näherungen unter 0,5 m zu den Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig.
3. Werden bei Erdarbeiten Gasversorgungsleitungen beschädigt bzw. wird ausströmendes Gas bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Betriebsstelle ist zu benachrichtigen.

Vor Baubeginn ist mit Herrn Röpke (Standort Greifswald, Tel. 03834 85405327) ein Ortstermin zur Abstimmung der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Sicherheitsabstände zu den Gasanlagen sind unbedingt einzuhalten.

Eventuell aus dieser Stellungnahme resultierende Umverlegungen sind nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Wenn erforderlich, wird gebeten, sich bitte mit der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH in Verbindung zu setzen.

Vor Baubeginn ist durch den ausführenden Baubetrieb ein Aufgrabeschein zu beantragen und daraus resultierend eine örtliche Einweisung durch den Netzmeister vorzunehmen.

Über Anschlussmöglichkeiten werden von der Mitarbeiterin des Unternehmens, Frau Lange, unter der Telefonnummer 03834 8540-5316 Informationen gegeben.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Fragen hierzu sind bitte an die Abteilung Netz im Standort Greifswald unter der Telefonnummer 03834 8540-5319 zu richten.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Es wird gebeten, sich dazu rechtzeitig mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen.

9 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

10 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde 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 (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de befinden sich unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege berührt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich das in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald unter der Positionsnummer OVP 1283 eingetragene Baudenkmal: ehemalige Pension mit Wirtschaftsgebäude (Dünenstraße 3).

Das Baudenkmal ist gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Anlegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der Denkmale und deren Erscheinungsbild kommt.

Das Baudenkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Juli 2010.

Der Umgang mit einem Denkmal ist im DSchG M-V gemäß § 6 (1) DSchG M-V – Erhaltungspflicht – geregelt. Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtige von einem Denkmal sind verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Dieses findet Anwendung auf das gesamte Denkmal. Anlegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung des gesamten Denkmals und deren Erscheinungsbild kommt.

Die Veränderung oder Änderung von Denkmalen bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gemäß § 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.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Seebrückenbereich“ der Gemeinde Lubmin

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lubmin vom 06.11.2017 Die örtsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang an den Bekanntmachungstafeln in den Ortsteilen am 13.11.2017 erfolgt.

   Lubmin, 12.07.2018 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258), mit Schreiben vom 09.11.2017 bete