



Erhaltungssatzung

SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN (ERHALTUNGSSATZUNG) IM SEEBAD LUBMIN GEMÄß § 172 BAUGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 172 des BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. 06.2005 (BGBl. I S. 1818), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.12.2006 (BGBl. I S. 2098), durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Lubmin am 01.02.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke an der Einmündung der Freester Straße (anteilig 175/1) in die Straße „Altes Dorf“ (28/20 und anteilig 803) von der alten Feuerwehr bzw. der Heimatstube (Flurstück 766/7) bis zur Einmündung in die Schulstraße bzw. Hafenstraße (Flurstücke 21/1 und 37) im Norden, und bis zur Litfaßsäule bzw. dem Eckgrundstück Freester Straße und Altes Dorf (Flurstück 765) im Südosten, westlich bzw. nördlich der Straße Altes Dorf, das Flurstück 144/2, den straßenseitigen Anteil der Flurstücke 22/6, 22/4, 804/4 und 808/8 die Flurstücke 27/1, 786 787/1 (Dorfkrug), 762/5, 762/3, 762/4, 769/1, 808/5, 28/5 und 28/4, südlich bzw. östlich der Straße Altes Dorf: 785, 784/1, 784/2, 783, 774/2, 775, 776/3 und 776/2.

In der Anlage ist ein Plan beigelegt, der den Geltungsbereich bzw. die Abgrenzung der Satzung darstellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde Seebad Lubmin erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, Bauordnungsamt der Kreisverwaltung Ostvorpommern in Anklam, im Einvernehmen mit der Gemeinde Seebad Lubmin erteilt.

§ 4 Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000,- € belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lubmin, d. 27.06.2007




Dr. Kühnemann
Bürgermeister

Hinweis zur Bekanntmachung

Nach § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung ebenfalls nicht eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Auf den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lubmin am 31.05.2007 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan (Fortschreibung) wird hingewiesen.

Lubmin, d. 11.06.2007


Dr. Kühnemann
Bürgermeister



Ausgegangen am: 12.06.2007

Abzunehmen am: 26.06.2007



abgenommen am: 28.06.07



Begründung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) im Seebad Lubmin

Die Ursprünge Lubmins, 1273 erstmalig im Besitz des Klosters Eldena als „Lubemyn“ (slawisch: „Ort des Luboma“) erwähnt und zwischenzeitlich im 17. Jahrhundert sogar in schwedischem Privatbesitz (Feldmarschall Wrangel), liegen im Bereich des alten Dorfes. Hier entstand neben der landwirtschaftlichen Siedlung, die sich um den Dorfplatz an der Kreuzung Freester Straße/Altes Dorf und die nördlich gelegene „Schafschwemme“ entwickelt hatte, wahrscheinlich erst im 19. Jahrhundert eine Fischersiedlung, die sich im Bereich der Hafenstraße und Langen Straße entwickelte. Im Schnittpunkt beider Siedlungen liegt heute noch der Dorfanger zwischen Hafenstraße und Schulstraße. Im 19. Jahrhundert vollzog sich ein tiefgreifender Strukturwandel im ländlichen Bereich, begünstigt durch die Aufhebung der Leibeigenschaft 1815 durch Preußen und die kurz danach einsetzende industrielle Revolution, die der feudalen Landwirtschaft zeitweise hohe Gewinne bescherte, wie die Bauten vieler Herrensitze aus dieser Zeit bezeugen. In der Zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entdeckte die im Zuge dieser Entwicklung wohlhabend gewordene Bürgerschaft

das Badewesen. In den sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts kamen die ersten Badegäste nach Lubmin, 1886 wurde es zum Seebad erklärt.

Der Bereich der Gestaltungssatzung ist damit der Bereich der ersten landwirtschaftlichen Aufsiedlung, liefert damit Zeugnis dieser Epoche und weist mit der Einfachheit, den verwendeten Materialien, der Maßstäblichkeit wertvolle städtebauliche Qualitäten auf, welche erhalten und für die zukünftige Ortsbildpflege genutzt werden sollen.

Die in diesem Bereich überwiegend im Zeitraum von 1820 bis 1910 errichteten Gebäude lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Gebäude sind eingeschossig mit vereinzelt ausgebauten Dachgeschossen.
- In der Horizontalen zeichnet sich bei einem Großteil der Gebäude eine Zweiteilung ab:
- Die über einem sehr niedrigen Sockel aufgehenden Geschosse sind bis zur Traufe überwiegend nur bis zu 3,00 m hoch.
- Charakteristisch sind die im Verhältnis zur Fassadenfläche sehr großen Dachflächen.
- Überwiegend handelt es sich um traufständige Häuser mit einem Längen-
- Breitenverhältnis von ca. 1,5 zu 1. Die Dächer sind Satteldächer, teilweise
- Krüppelwalmdächer und vereinzelt als Walmdächer ausgebildet.
- Dachausbauten sind in der zurückliegenden Zeit weitgehend unterblieben, so dass sich die Dachflächen wohltuend als ruhiger oberer Abschluss der Gebäude darstellen.
- Charakteristisch sind vereinzelt mittig angeordnete Zwerchhäuser (ehemalige
- Gutshäuser), die die Dachfläche unterbrechen und Akzente im Verlauf der
- Straßenfluchten setzen.
- Wandöffnungen (Fenster und Türen der Erdgeschosse und Obergeschosse) sind
- weitgehend axial aufeinander bezogen, wobei eine symmetrische Gliederung der
- Gesamtfassade die Regel darstellt. Die Wandöffnungen reichen bis dicht unter das Dach (geringer oder kaum Abstand zwischen Traufe und Wandöffnung).
- Die Proportionen der Fenster sind (soweit nicht nachträglich verändert) durchweg
- stehende Rechtecke im Verhältnis von 1 : 1,4 bis 1 : 1,8.
- Ortstypisch sind Fachwerk, Ziegelmauerwerk und Putzfassaden, sowie rohrgedeckte Dächer mit einer Neigung von 30 bis 50 °. Die Dächer der Stallgebäude sind flacher geneigt.

Für die Ortsgestaltung entscheidend ist die Homogenität im Erscheinungsbild zusammenhängender Bebauungen. Der harmonische und zugleich lebendige Gesamteindruck ergibt sich aus vielfältigen und formalen Bezugnahmen von Baukörpern und/oder Bauteilen zueinander.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, den von Zerstörungen durch die beiden Weltkriege und anderen Einflüssen noch weitgehend verschont gebliebenen Dorfkern in seiner Einmaligkeit zu erhalten: Dabei soll nicht nur das historisch Wertvolle bewahrt und die Verunstaltung verhütet werden, sondern auch die innovative Weiterentwicklung gefördert werden. Nachträgliche Veränderungen, wie sie z. B. durch notwendige Renovierungen und Sanierungen der Gebäude, Nutzungsänderungen oder durch Neubauten entstehen, können die Gestalt des Hauses und damit des gesamten Ensembles nachhaltig in ungünstigem Sinn verändern.

Um dieses zu verhindern, bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung und/oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung.

Der Genehmigungsvorbehalt erfasst auch solche Maßnahmen, die auf Grund der Freistellung in §§ 63 - 65 LBauO M-V keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen. Es kommt auch nicht darauf an, ob es sich bei den beabsichtigten Maßnahmen um Vorhaben im Sinne von § 29 LBauO M-V handelt. Auch geringfügige Baumaßnahmen können im Hinblick auf die Erhaltungsziele bedeutsam sein. Maßgeblich ist allein die städtebauliche Dimension der einzelnen Maßnahmen.

Die Anwendung des § 172 BauGB bedeutet jedoch nicht, dass die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung grundsätzlich untersagt wären.

Insgesamt stellt das Gebiet der Erhaltungssatzung einen erhaltenswerten Bereich dar. Eine bauliche Weiterentwicklung soll aber dennoch nicht verhindert werden.

Jeder Bauherr und Architekt hat deshalb die Freiheit, in seinem Haus einen gewissen Prozentsatz neuer Elemente einzufügen. Voraussetzung ist: Sie müssen mit den überkommenen harmonisieren und ihre Verwendung muss begründet sein. Der Architekt muss also nachweisen, dass sein Entwurf mit einer Analyse des wertvollen historischen Bestandes in Einklang steht. In jedem Einzelfall ist zu überprüfen, ob Versagungsgründe vorliegen.



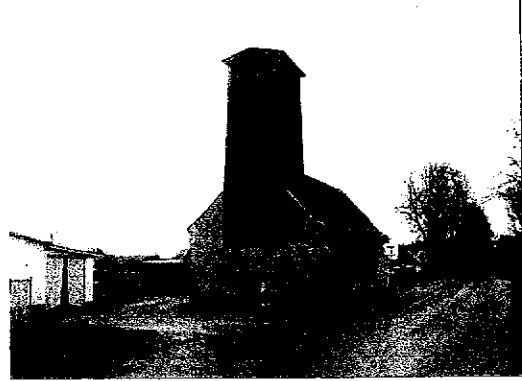
Freester Straße 56



Sanierung erforderlich



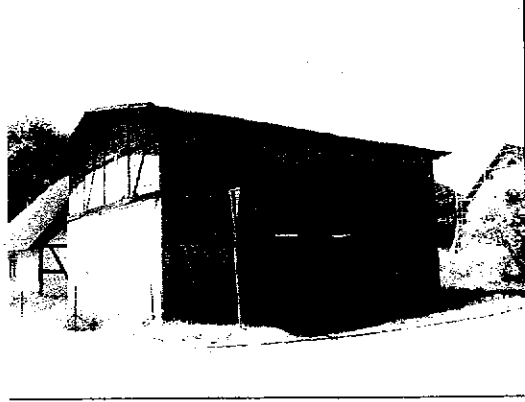
Scheune Freester Str. 56



Alte Feuerwehr Freester Str. 53



Altes Dorf 3 Scheune



Ecke Hafenstr. 27/Kurzer Weg

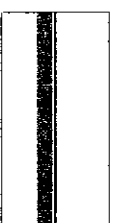


Scheune Altes Dorf



Hafenstr. 1/2

Legende



Abgrenzung
Erhaltungssatzung



Geltungsbereich
Rahmenplan

Maßstab 1: 1000

