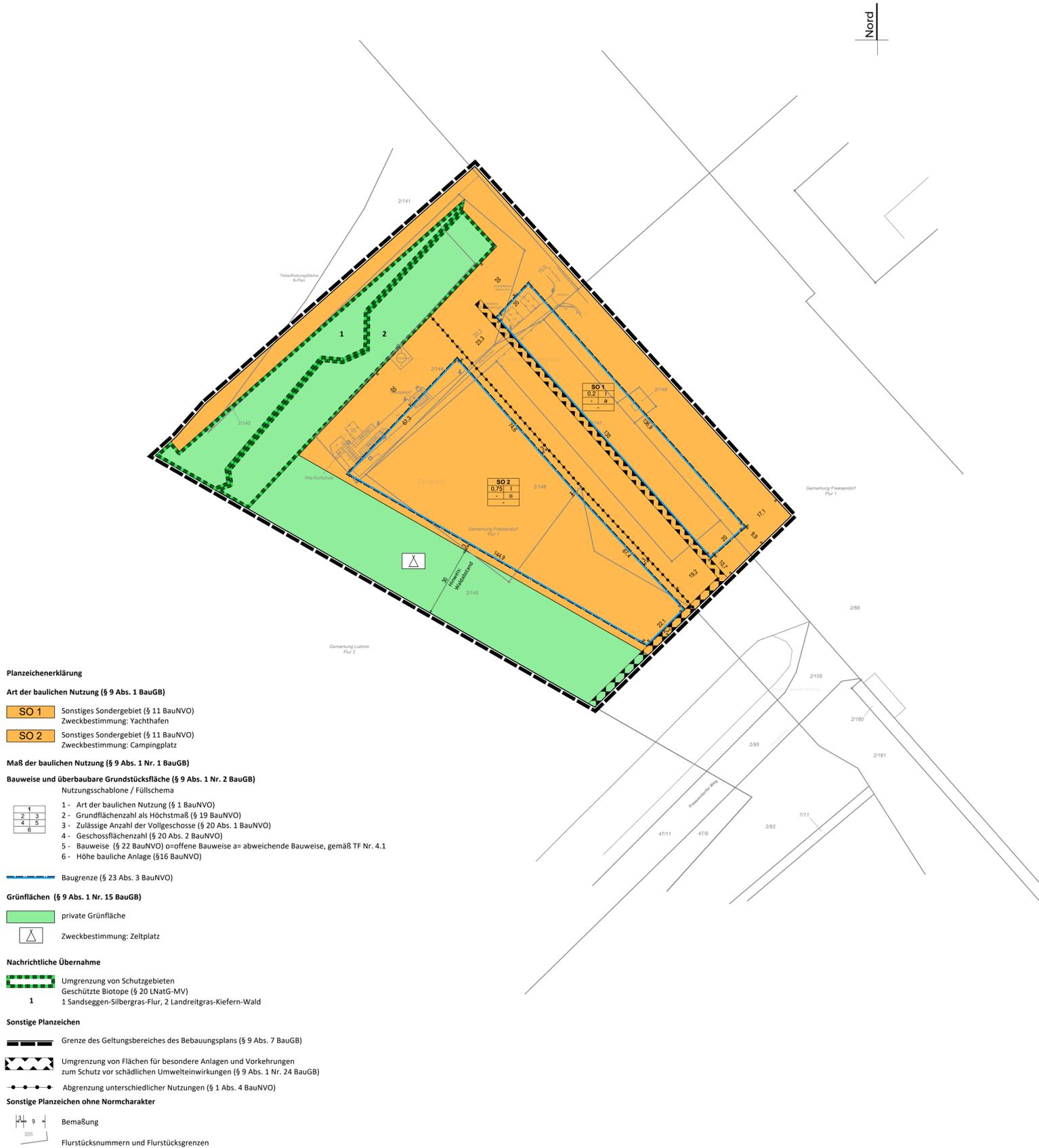


# Satzung des kommunalen Zweckverbandes „Energie- und Technologiestandort Freesendorf“ über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ (Vorentwurf)



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- SO 1** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Yachthafen
  - SO 2** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Campingplatz
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Nutzungsschablone / Füllschema
- |   |  |
|---|--|
| 1 | Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)   |
| 2 | Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)                                       |
| 3 | Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)                            |
| 4 | Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)   |
| 5 | Bauweise (§ 22 BauNVO) o=offene Bauweise a= abweichende Bauweise, gemäß TF Nr. 4.1 |
| 6 | Höhe bauliche Anlage (§16 BauNVO)  |
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Zeltplatz
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Schutzgebieten
  - Geschützte Biotope (§ 20 LNatG-MV)
  - 1 Sandseggen-Silbergras-Flur, 2 Landreitgras-Kiefern-Wald
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Bemaßung
  - Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen

## Textliche Festsetzungen

**Hinweis:** Änderungen und Ergänzungen im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans sind rot gedruckt.

- Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Jachthafen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)**
  - Zulässig sind Büros und Verkaufseinrichtungen für Service- und Dienstleistungen für den Sportboothafen, Sanitäreinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Parkplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **Schulungseinrichtungen für Wassersportarten**, Ferienwohnungen, außerdem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)**
  - Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ dient dem Betrieb eines Campingplatzes. Zulässig sind bis zu 60 Stellplätze für Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte. Zulässig sind außerdem Gebäude zur Unterbringung von Sanitäranlagen, Kochgelegenheiten, Spülen, Kühlschränke und Waschmaschinen sowie Gebäude und Anlagen für die Verwaltung des Campingplatzes. Zulässig ist zudem der saisonale Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft (Strandbar).
- Auflösend bedingte Zulässigkeit der Campingplatznutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Der Betrieb des Campingplatzes ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass innerhalb des Sondergebietes SO 2 „Campingplatz“ und innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ein Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.
  - Die Schallimmissionen, denen das Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ oder die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ausgesetzt sind, sind jährlich zu überprüfen. Sie sind darüber hinaus zu überprüfen, wenn innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete Anlagen neu in Betrieb genommen werden, die Schall emittieren. Die Überprüfung der Schallimmissionen erfolgt nach vollständiger Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage. Die Prüfberichte sind der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
  - Wenn die Überprüfung ergibt, dass ein Schallpegels von 60 dB(A) tagsüber oder 45 dB(A) zur Nachtzeit überschritten wird, sind Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Diese sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Bebauungsplan festzusetzen oder vertraglich zu vereinbaren. Wenn die Baugenehmigungsbehörde festgestellt, dass die Überschreitung auch bei Anwendung von Schallschutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann, endet die Zulässigkeit des Campingplatzes spätestens drei Monate nach einer entsprechenden Feststellung der Behörde.
  - Endet die Zulässigkeit der Campingplatznutzung, gelten im Baugebiet SO 2 anschließend hinsichtlich Art und Maß der zulässigen Nutzung die Festsetzungen des Baugebiet SO 1 „Jachthafen“.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - Für das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet 1 (SO 1) wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zu lässig.
- Größe der Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. CWVO M-V**
  - Der Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen eines Wohnmobils, eines Wohnwagens und anderer beweglicher Unterkünfte und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist. Die Standplätze müssen eine Mindestgröße von 60 m<sup>2</sup> aufweisen. Zu jedem Standplatz ist ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Sofern die Kraftfahrzeuge nicht auf dem Standplatz aufgestellt werden sollen, ist für jeden Standplatz ein gesonderter Stellplatz herzustellen. Die Mindestgröße des Standplatzes darf dann um 15 m<sup>2</sup> verkleinert werden.
- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**
  - Im sonstigen Sondergebiet SO 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.
  - Im sonstigen Sondergebiet SO 2 ist eine Überschreitung der festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist das vorübergehende Aufstellen von bis zu 30 Zelten zu Übernachtungszwecken zulässig. Die Errichtung baulicher Anlage und eine Nutzung der Fläche durch Dauercamper oder durch Wohnmobile und Wohnwagen ist unzulässig. Flächenversiegelungen und Flächenbefestigungen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und (§ 12 Abs. 4 NatSchAG M-V)**
  - Bodenbefestigung, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, 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 öffentlichen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
  - Regenwasserversickerung: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zuzuführen.
  - Lichtquellen: Zulässig sind Lichtquellen (z.B. Natrium-Dampflucht), die keine Lockwirkung auf die Nachtfalterfauna ausüben, ausgeschlossen sind HQL-Lampen.
- Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
  - Innerhalb des Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sind auf mindestens 10% der Fläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß folgender Liste zu pflanzen. Die Sträucher sind gruppenartig oder als Hecken anzupflanzen. Weide (Salix), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus), Sanddorn (Hippophae), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hartriegel (Cornus mas und Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina)

## Sonstige Festsetzungen

- Gestalterische Festsetzungen im Sondergebiet 1 SO „Jachthafen“ (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)**
  - Fassadenoberflächen und Farbgebung: Die Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien hergestellt werden. Solaranlagen sind nicht zulässig.
  - Dachflächen und Dacheindeckung: Die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien bzw. als Grasflächen hergestellt werden. Der Einbau von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.

## Nachrichtliche Übernahme

Im Bereich der Bebauungsplan-Änderung befinden sich Biotope, die gesetzlich geschützt sind. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Es handelt sich um folgende Biotope mit der Bezeichnung:  
1 Sandseggen-Silbergras-Flur (durchgeführte Ausgleichsmaßnahme)  
2 Landreitgras-Kiefernwald (Küste)

## Hinweis

### Bauliche Anlagen an Bundeswasserstraßen

Nach § 31 Abs. 1 Nr. 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendung oder Spiegelung irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss:

Der kommunale Zweckverband "Energie- und Technologiestandort Freesendorf" hat am 11.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ beschlossen. Der Beschluss ist am ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Amt in den Gemeinden des kommunalen Zweckverbands vom ..... bis ..... erfolgt.

Lubmin, den ..... Siegel ..... Lubmin  
Der Verbandsvorsteher

**Auslegung:**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Amt vom ..... und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.....) bekannt gemacht worden. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung von ..... sowie die Begründung haben in derzeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt in den Gemeinden des kommunalen Zweckverbands während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Lubmin, den ..... Siegel ..... Lubmin  
Der Verbandsvorsteher

**Satzungsbeschluss:**  
Der kommunale Zweckverband "Energie- und Technologiestandort Freesendorf" hat am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ gemäß § 10 BauGB, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Lubmin, den ..... Siegel ..... Lubmin  
Der Verbandsvorsteher

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ wird hiermit ausgefertigt.

Lubmin, den ..... Siegel ..... Lubmin  
Der Verbandsvorsteher

**Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 - „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ ist gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lubmin, den ..... Siegel ..... Lubmin  
Der Verbandsvorsteher

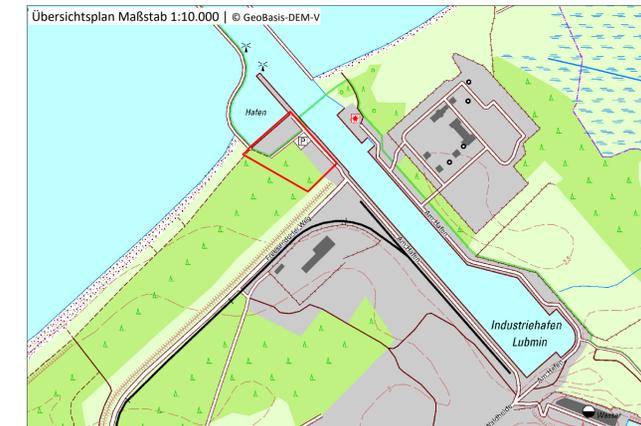
## Katastervermerk:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum ..... Siegel ..... Vermessungsgenieur

## Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Gemeinde Lubmin  
Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NHN)  
Gemarkung: Gemarkung Freesendorf  
Flur: 1  
Flurstücke: 2/68, 2/141, 2/142, 2/143, 2/144, 2/145, 2/146, 2/147, 2/148, 30/1, 31  
Vermesser: KVerMOR, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald  
Planstand: keine



|  |  |
|--|--|
| <b>Projekt</b><br>5. Änderung B-Plan Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" | <b>Verfahrensträger</b><br>Marina Lubmin<br>Am Hafen 1<br>17509 Seebad Lubmin  |
| <b>Planungsphase</b><br>Vorentwurf   | <p><b>Planungsbüro für Stadt und Landschaft</b><br/>Schulweg 1<br/>15711 Königs Wusterhausen<br/>03375 52557-30<br/>info@stadt-land-brehm.de<br/>www.stadt-land-brehm.de</p> |
| <b>bearbeitet</b><br>Schmidt, Pogoda   |  |
| <b>gezeichnet</b><br>Sy  |  |
| <b>Maßstab</b><br>1:1000   |  |
| <b>Planformat</b><br>DIN A1  | <b>Projekt-Nr.</b><br>L-23-16  |
| <b>Datum</b><br>10.11.2023   |  |