

**- ENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „VINETA“ DER GEMEINDE LUBMIN**

Auftraggeber: Seebad Lubmin
c./o. Amt Lubmin
Geschwister-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Brehmer
(B.Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

Entwurf der Begründung zur Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin

- 0 Vorbemerkungen**
- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Aufstellungsverfahren
 - 2.3 Änderungen gegenüber der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7
 - 2.4 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Bebauungskonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

0 Vorbemerkung

Die nachfolgende Begründung beinhaltet die Angaben zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin.

Die Angaben in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Änderungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung betreffen, weiterhin maßgebend und zu beachten.

Entwurf der Begründung zur Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.384);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362, 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin wurde am 19.02.2024 in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lubmin gefasst.

Im Zuge der Entwicklung des Gesundheitszentrums in der Freester Straße 22 im Seebad Lubmin, ist es angedacht den Personenverkehr mit Bus auszubauen und die Erreichbarkeit für Patienten zu gewährleisten. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde Lubmin die Errichtung eines Buswendeplatzes im Bereich der Freester Straße auf Höhe zum Waldübergang.

Der entsprechende Bereich befindet sich in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin vorzunehmen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin ist die vorgesehene Fläche für den Buswendeplatz als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasserspeicher ausgewiesen. Die Öffentliche Grünfläche ist zudem noch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird der Bereich für den Buswendeplatz als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche für den Löschwasserbehälter wird weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasserspeicher festgesetzt.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziel wird benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Buswendeplatzes

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Freester Straße.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin erforderlich.

2.2 Aufstellungsverfahren

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB ebenso für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Gemeindevertretung Lubmin hat am 19.02.2024 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin gefasst.

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf das Bauleitplanverfahren kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben, der Errichtung eines Buswendeplatzes, keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Gemeinde im vereinfachten Verfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verfahrenstechnische Vereinfachungen nutzen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren zwingend von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

2.3 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird vorgenommen. Die Entwurfsunterlagen werden vorgelegt.

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin werden gegenüber der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserspeicher“ und der genau angrenzenden Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Straßenverkehrsfläche als Buswendeplatz ausgewiesen.

In der Begründung werden unter Punkt 5.2 Bauungskonzept die entsprechenden Ausführungen zu der Änderung vorgenommen.

Für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin gibt es folgende Begründung:

Ziel der Gemeinde Lubmin ist der Ausbau des Gesundheitszentrums in der Freester Straße 22 im Seebad Lubmin. Um die Erreichbarkeit für die Patienten zu gewährleisten soll dort eine Bushaltestelle geschaffen werden. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann muss am Ende der Freester Straße ein Buswendeplatz geschaffen werden. Ohne diese Buswendschleife ist eine Haltestelle am Gesundheitszentrum nicht umsetzbar. Die Busse haben dort keine Möglichkeit zu wenden.

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt derzeit noch nicht vor.

2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lubmin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserspeicher“ ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Lubmin wird nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die geplante Buswendeschleife befindet sich in der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserspeicher“ im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lubmin.

Die Planungsziele für das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 befinden sich damit nicht gänzlich mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lubmin ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung.

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist nur geringfügig nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt aufgrund der vorliegenden Geringfügigkeit, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Änderungsverfahren erforderlich.

Im Rahmen eines nächsten Änderungsverfahrens wird dieser Teilbereich mitaufgenommen und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

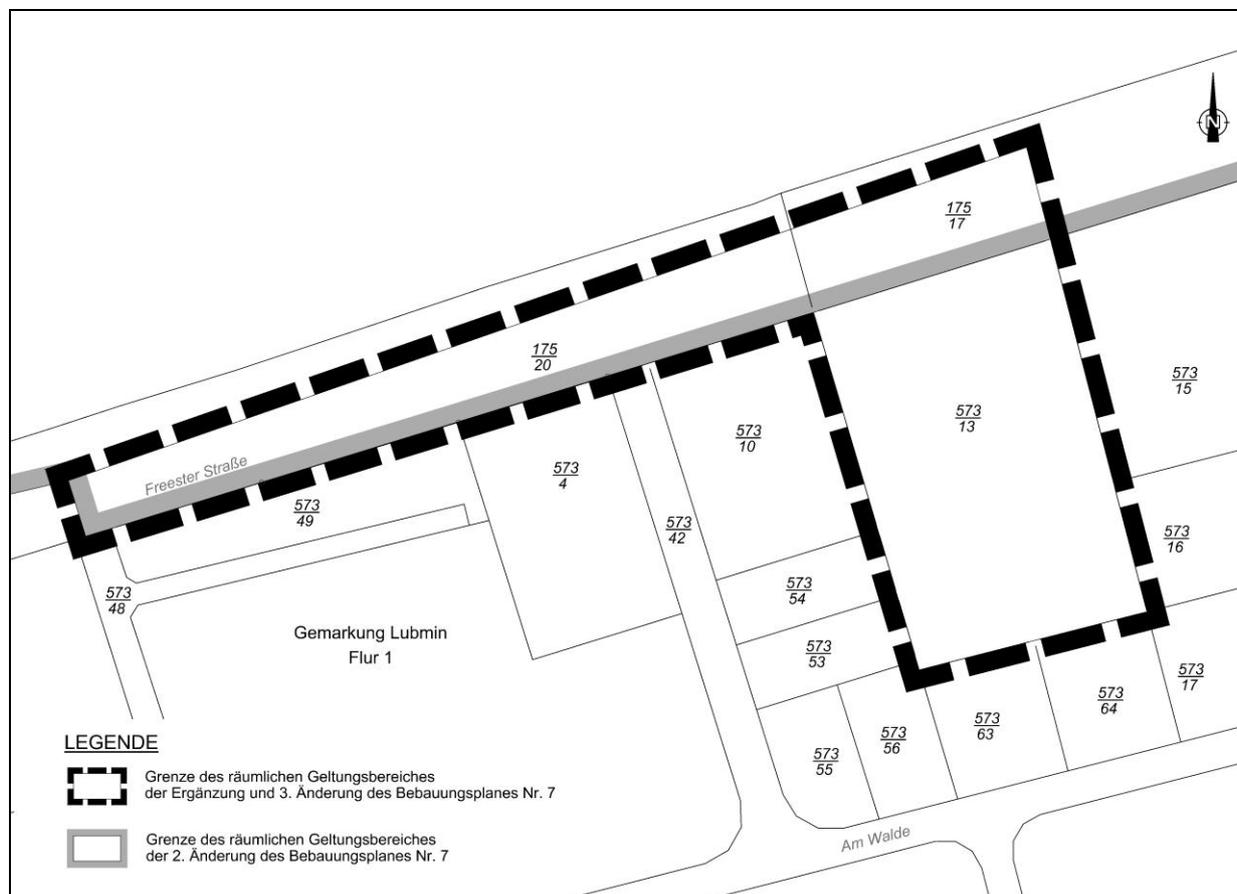
3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt im Seebad Lubmin. Der Geltungsbereich wird im Norden durch Waldflächen begrenzt. Im Osten bilden Waldflächen und Wohnbebauung die Grenze. Südlich und westlich schließt unmittelbar an das Plangebiet Wohnbebauung an.

Im Geltungsbereich der Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 befinden sich die Flurstücke 573/13, 175/17 (tw.) und 175/20 (tw.) der Flur 41, Gemarkung Lubmin.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt 4.345 m². Der Erweiterungsbereich weist eine Größe von 1.995 m² auf. Die Fläche aus dem Ursprungbebauungsplan Nr. 7 umfasst 2.350

Flurkartenübersicht im Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Die Gemeinde Lubmin befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

Nördlich grenzt Lubmin unmittelbar an den Greifswalder Bodden, ein Nebengewässer der Ostsee.

Die unmittelbaren Nachbargemeinden sind im Südosten Kröslin und Rubenow, im Süden Wusterhusen und im Südwesten Brünzow.

Etwas weiter westlich befindet sich die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und südöstlich liegt die Stadt Wolgast, die das Tor zur Insel Usedom bildet.

Der Ort Lubmin ist gemäß dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von Juni 2016 als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) ist zu entnehmen, dass Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen sollen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

4.2 Nutzung

Derzeit befindet sich im Plangeltungsbereich eine Löschwasserkisterne mit einer Grünfläche davor. Die Erschließungsstraße ist teilweise befestigt. Zum Waldübergang hin ist der Weg unbefestigt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin wird lediglich eine Verlängerung der Freester Straße vorgenommen, um einen Buswendeplatz zu errichten.

Eine Erschließung für Trink- und Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation und Elektrizität ist nicht erforderlich.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die Fläche für die Löschwasserkisterne in der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserspeicher“ bleibt bestehen. Auf der Grünfläche davor wird der Buswendeplatz errichtet.

5.2 Bauungskonzept

Mit der Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches im Ort Lubmin sichergestellt.

Im Plangeltungsbereich wird neu eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche dient als Buswendschleife für den Linienbusverkehr.

Weiterhin wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserspeicher“ festgesetzt. Diese wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin übernommen. Änderungen an den Abmaßen der Fläche wurden nicht vorgenommen.

Im Rahmen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden keine Veränderungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie deren bereits durchgeführten rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5.3 Verkehrserschließung

Im Zuge der Entwicklung des Gesundheitszentrums in der Freester Straße 22 im Seebad Lubmin, ist es angedacht den Personenverkehr mit Bus auszubauen und die Erreichbarkeit für Patienten zu gewährleisten. Hierzu ist die Freester Straße in Richtung Waldübergang zu erweitern und ein Buswendeplatz zu errichten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits unter Punkt 4.3 einige Aussagen getroffen.

Für die Erweiterung der Freester Straße und der Schaffung des Buswendeplatzes sind keine Erschließungsmaßnahmen mit Versorgungsleitungen erforderlich.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die Realisierung des Buswendeplatzes gering gehalten.

Für die notwendige Verlängerung der Freester Straße wird ein bereits vorhandener Sandweg zum Löschwasserspeicher genutzt. Grünflächen gehen somit kaum verloren. Der Sandweg wird im Zuge des Vorhabens ausgebaut und befestigt.

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserspeicher“ ist bereits in der Örtlichkeit aufgestellt und begrünt. Eine Veränderung dieser Anlage ist nicht vorgesehen.

Für die geplante Baumaßnahme sind keine Baumfällungen erforderlich. Die Lage für den Buswendeplatz wurde so gewählt, dass der umliegende Baumbestand erhalten bleiben kann.

Aufgrund des geringen Eingriffs wird davon ausgegangen, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht erforderlich ist, da der geplante Buswendeplatz einen bereits vorgeprägten und befestigten Straßenzug anschließt. Die Grünfläche vor dem Löschwasserspeicher wird zudem regelmäßig gemäht.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“ der Gemeinde Lubmin werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme von Hinweisen erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	4.345	100,00
Straßenverkehrsfläche	1.960	45,11
Straßenverkehrsfläche	1.960	45,11
Grünfläche	935	21,52
öffentliche Grünfläche	935	21,52
Flächen für Versorgungsanlagen	1450	33,37
- Löschwasserspeicher	1450	33,37