

**GEMEINDE SEEBAD LUBMIN  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **B E G R Ü N D U N G**

zur  
**6. Änderung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 1**  
für das Gebiet nördlich der LIO 40 (neu L 262) und östlich  
der Ortseinfahrt Lubmin

für die Flurstücke 639/9, 639/15 teilweise, 639/37 und 639/38 Flur 1, Gemarkung Lubmin



**ERNEUTE SATZUNGSFASSUNG VON 09-2022**

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                 | Seiten         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>                                                                                                    | <b>3 - 10</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und Ziel der 6. Bebauungsplanänderung                                                                       | 3 - 4          |
| 1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile                                                                                  | 4 - 5          |
| 1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes                                                                                        | 5 - 8          |
| 1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan                                                                             | 8 - 9          |
| 1.5 Rechtsgrundlagen                                                                                                            | 10             |
| <b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>                                                                              | <b>11 - 20</b> |
| 2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone                                                                                | 11 - 14        |
| 2.2 Text (Teil B)                                                                                                               | 14 - 20        |
| 2.3 Flächenbilanz                                                                                                               | 20             |
| <b><u>3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ</u></b>                                                                                       | <b>21 - 28</b> |
| 3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung                                                                                           | 21 - 27        |
| 3.2 Naturschutzrechtliche Regelungen<br>gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG<br>untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag | 27 - 28        |
| <b><u>4.0 MEDIENERSCHLISSUNG</u></b>                                                                                            | <b>29 - 30</b> |
| <b><u>5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND<br/>SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>                                           | <b>30 - 34</b> |

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Planerfordernis und Ziel der 6. Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 20.11.1995 rechtskräftig.

Nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit der Grundstücksneuordnung und Erschließung des Plangebietes begonnen.

Aktuell sind ca. 70 % der Grundstücke veräußert und rd. 50 % des Plangebietes bebaut. Für den südlichen Teil des Plangebietes erfolgt derzeit noch die privatrechtliche Grundstücksneuordnung.

Die Gesamtkapazität an Wohneinheiten wurde mit ca. 150 WE prognostiziert.

Der Geltungsbereich der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst jeweils das Flurstück 635/ 7 an der nordöstlichen Plangebietsgrenze am Geschwister - Scholl - Weg. In der 1. Änderung erfolgte die Umwidmung des Grundstückes von Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet. Mit der 3. Änderung wurde die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes ermöglicht. Die 1. Änderung ist seit dem 09.04.2003, die 3. Änderung seit dem 07.04.2014 rechtskräftig.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, rechtskräftig seit dem 10.04.2013, wurde für eine Teilfläche des Baublocks 5 im Allgemeinen Wohngebiet die Zulässigkeit zur Errichtung eines Doppelcarports geregelt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, rechtskräftig seit dem 05.06.2015, wurde straßenbegleitend nördlich der Landesstraße 262 die Trasse für den Radweg zwischen Vierow und Lubmin eingeordnet.

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eingestellt.

#### **Anlass und Planerfordernis**

Die Eigentümer der Flurstücke 639/37, 639/38 und 639/9, Flur 1, Gemarkung Lubmin nördlich der Pflaumenallee zwischen Gehweganbindung zum Geschwister - Scholl - Weg und Bauhof, beabsichtigen eine Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 und im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurstücke als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Entwicklung einer Parkanlage wurde jedoch nicht umgesetzt. Auf zwei Grundstücken ist Altbestand an baulichen Anlagen zu Freizeit- und Erholungszwecken vorhanden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung der Grundstücke ist zunächst die Aufstellung einer 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich.

Die mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 stehenden städtebaulichen Zielsetzungen werden im Zusammenhang mit der nächsten Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

### **Ziel der Planaufstellung**

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um ein kleinteiliges Gebiet, welches im Verhältnis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 von untergeordneter Größe ist. Das Änderungsgebiet ist klar umrissen und weist eine Vorprägung durch Altbebauung auf.

Mit der Planänderung wird eine Standortreserve für den Wohnungsbau erschlossen, die eine sinnvolle Abrundung und Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Bebauungsplangebietes bewirkt. Für die Grundstückseigentümer werden die Voraussetzungen für die Baurechtschaffung bewirkt.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 werden auf die 6. Änderung übertragen, so dass sich die geplante Bebauung städtebaulich einfügen wird.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

### **Kapazitäten**

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung werden **maximal 4 Wohneinheiten** prognostiziert.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 eröffneten Möglichkeiten der Bebauungsdichte werden, abgeleitet aus dem derzeitigen Stand der Umsetzung, nicht voll ausgelastet. Die im Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesene Parzellierung weicht vielfach von der aktuellen Bebauung ab. Es wurden vermehrt größere Grundstücke gebildet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 eröffneten maximal möglichen Wohnbaukapazitäten nicht ausgelastet werden.

Die mit der 6. Änderung zusätzlich eröffneten Bebauungsmöglichkeiten führen somit nicht zu einer Erhöhung der ursprünglich prognostizierten Kapazitäten für das Bebauungsplangebiet Nr. 1.

## **1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile**

### **Aufstellungsverfahren**

Durch die 6. Änderung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Daher sind die Voraussetzungen zur Aufstellung der Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) war nicht anzuwenden.

Da der Geltungsbereich der 6. Änderung in der Ursprungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1 als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt ist, wurde für das Planänderungsgebiet eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung durchgeführt.

Die Belange des gemeindlichen und gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in den planerischen Festsetzungen beachtet.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Grundzüge der Ursprungssatzung nicht berührt.

Da sich die Zielsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden, bedarf die Planänderung der Genehmigung.

### **Planbestandteile**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst

- den Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablone
- die Begründung mit Darstellung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und
- den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

### **1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 befindet sich nördlich der Landesstraße 262 und östlich der Wusterhusener Straße.

Das Planänderungsgebiet umfasst lediglich eine kleine Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 1 an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Es wird im Norden und Süden durch Wohnbebauung, im Osten durch das Betriebsgelände des gemeindlichen Bauhofes und im Westen durch die Gehweganbindung zum Geschwister - Scholl - Weg begrenzt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet nördlich der LIO 40 (neu L 262) und östlich der Ortseinfahrt Lubmin umfasst das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

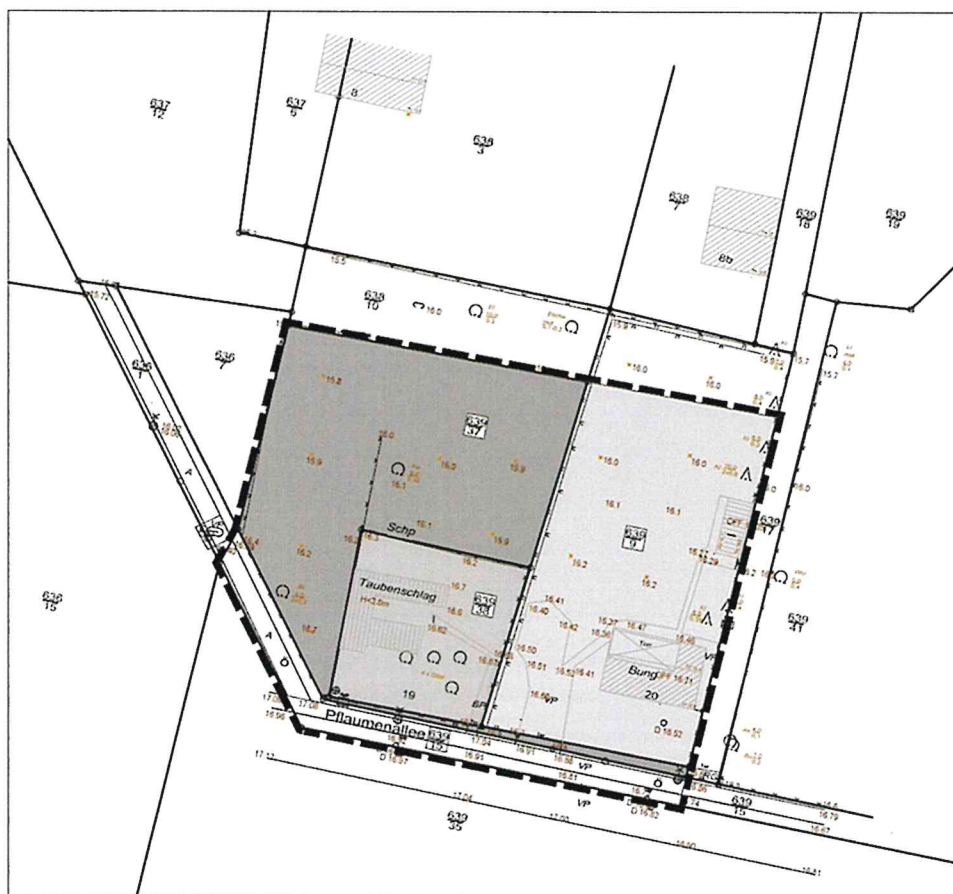
|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| Gemarkung  | Lubmin                                     |
| Flur       | 1                                          |
| Flurstücke | 639/9, 639/15 teilweise, 639/37 und 639/38 |
| Fläche     | rd. 2.333 m <sup>2</sup>                   |

Das Flurstück 639/38 ist bebaut mit Schuppen und Taubenschlag.

Auf dem Flurstück 639/9 befinden sich ein Ferienbungalow und Nebenglass.

Das Flurstück 639/37 ist unbebaut.

So kann die Sicherung der öffentlichen Erschließung v.g. Grundstücke nachgewiesen werden.



Lage- und Höhenplan mit farblich unterscheidbarer Darstellung der Flurstücke

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke weisen derzeit siedlungstypische Nutzungen und entsprechende Vegetationsformen auf. Es überwiegen speziell auf dem Flurstück 639/9 gepflegte Rasenflächen sowie Beete mit Stauden und Sträuchern. Die Grundstücksabgrenzung bildet eine geschnittene Hecke aus Lebensbäumen. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich einzelstehende Nadelgehölze verschiedener Arten. Bebaut ist das Flurstück mit einem Bungalow und Terrasse sowie Nebenanlagen. Die Wege sind befestigt.

Auf dem Flurstück 639/38 befindet sich ein Taubenschlag. Die umgebenden Flächen werden gärtnerisch genutzt und weisen mehrere Obstgehölze auf. Auf dem Flurstück 639/37 dominieren Rasenflächen mit teilweise eingestreuten Lebensbäumen und einer einzelnstehenden Walnuss.



Foto 1: Das Flurstück 639/9 wird von siedlungstypischen Vegetationen gekennzeichnet.

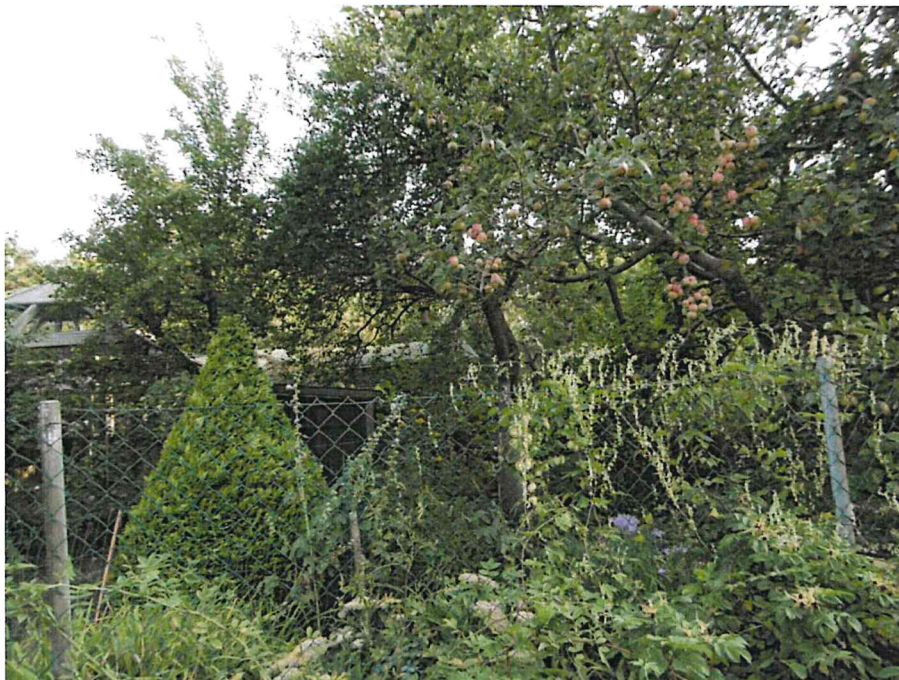


Foto 2: Auf dem Flurstück 639/38 befindet sich ein Taubenschlag. Die umgebenden Flächen werden gärtnerisch genutzt und sind mit Obstbäumen bestanden.

Der vorhandene Biotopbestand ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Gesetzlich geschützte Biotope weist das Kataster des Landes für das Planänderungsgebiet nicht aus. Die vermessenen Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und sind somit gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

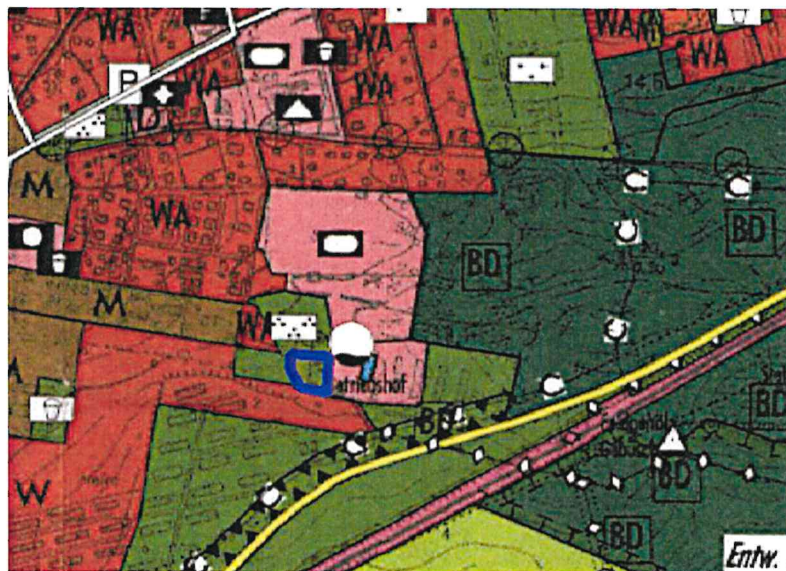
## 1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Seebad Lubmin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. und 2. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lubmin ist das Plangebiet als Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Lubmin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (blaue Umrandung)

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bedarf daher einer Genehmigung. Im Zusammenhang der nächsten Flächennutzungsplanänderung sind die mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

## **Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

Die Gemeinde Seebad Lubmin liegt im Nahbereich des gemeinsamen Oberzentrums Greifswald- Stralsund und fungiert als Grundzentrum.

Gemäß Punkt 4.1(3) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung.

Für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben ist das Industriegebiet Lubminer Heide als eines der landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte festgelegt.

Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.

In der Siedlungsentwicklung ist daher auch der Bedarf, der sich aus den gewerblichen und touristischen Ansiedlungen ergibt, durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 04.01.2022 zur Planungsanzeige und vom 17.03.2022 zum Entwurf mitgeteilt, dass es sich bei der Planung um eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen handelt und das Vorhaben aufgrund der Kleinteiligkeit und der städtebaulichen Lage mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## Gemeindliche Satzungen

In der Gemeinde Seebad Lubmin gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 24.08.2015.

Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung erstreckt sich auch über die Bebauungsplangebiete.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planänderung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone**

#### nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde unten auf dem Plan unmaßstäblich nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung ergänzt.

#### **Planzeichnung (Teil A)** (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Büros MAB Vermessung Vorpommern von 10.2021.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 6. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden gegenüber der Ursprungssatzung folgende zeichnerische Festsetzungen in die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen:

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO)

In der Ursprungssatzung ist der Geltungsbereich der 6. Änderung im Bereich der geplanten Wohnbauflurstücke 639/9, 639/37 und 639/38 als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage dargestellt.

Mit der 6. Änderung erfolgt die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit dem Planzeichen 1.1.3 der PlanZV.

- **Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundstücksübergreifend durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Im Rahmen der Einordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken sind die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß LBauO M-V zu beachten.

- **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich des Änderungsgebietes werden die Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen, da diese zu den Mindestanforderungen an eine qualifizierte Bebauungsplanung zählen und die Sicherung der öffentlichen Erschließung verdeutlichen.

In der Ursprungssatzung ist das Flurstück 639/15 als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Pflaumenallee) bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich (Verbindungsweg zwischen Pflaumenallee und Geschwister - Scholl - Weg) ausgewiesen.

Die Pflaumenallee wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Der Verbindungsweg zwischen Pflaumenallee und Geschwister - Scholl - Weg wird entsprechend dem erfolgten Ausbau mit der Zweckbestimmung als Geh- und Radweg ausgewiesen.

Die Flurstücke 639/9 und 639/38 verfügen jeweils über eine Zufahrt der Pflaumenallee. Wie unter Punkt 1.3 dargestellt, verläuft die Erschließung der Flurstücke 639/9 und 639/38 derzeit über das Flurstück 639/37.

Für den schmalen Streifen des Flurstückes 639/37 nördlich der Pflaumenallee ist eine Teilungsvermessung beauftragt. Der Eigentümer des Flurstückes 639/37 verkauft die an die Pflaumenallee grenzenden Flurstücksanteile an die Eigentümer der Flurstücke 639/9 und 639/38.

Das Flurstück 639/37 hat nur in einer Breite von wenigen Zentimetern eine Anbindung an die Pflaumenallee. Daher wird in der Bebauungsplanänderung ein Überfahrtsbereich in einer Breite von 5 m von der Pflaumenallee über den Geh- und Radweg zum Flurstück 639/37 festgelegt. Die verbleibende Grenze zwischen den Flurstücken 639/37 und 639/15 (Geh- und Radweg) wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Das Recht zur Nutzung der Überfahrt zugunsten des Flurstückes 639/15 wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seebad Lubmin und dem Eigentümer des Flurstückes 639/37 geregelt.

- **Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf Grundlage des aktuellen Lage- und Höhenplans und einer Bestandkontrolle wurden die unter Erhalt stehende Einzelbäume festgesetzt. Ein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Fällung vorgesehener Baum wurde ebenfalls gekennzeichnet.

- **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß den von den Trägern der Ver- und Entsorgung übergebenen Leitungsplänen wurde der Bestand Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes werden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

### **Nutzungsschablone**

In der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind durch Einschriebe die Nutzungsschablonen für das Allgemeine Wohngebiet mit den jeweiligen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise enthalten.

Für die südlich der Pflaumenallee ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete sind maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl zwischen 0,35 und 0,4 sowie die offene Bauweise festgesetzt.

Für das im Rahmen der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nordwestlich der 6. Änderung modifizierte Flurstück 635/7 sind maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie die offene Bauweise festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete übernommen.

**Art der baulichen Nutzung      Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
gemäß § 4 BauNVO

Die Definition der Zulässigkeiten in einem Allgemeinen Wohngebiet ist im Text (Teil B) unter I.1 geregelt und im folgenden Punkt 2.2 erläutert.

**Maß der baulichen Nutzung      Grundflächenzahl (GRZ) 0,4**

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der Grundstücksflächen und entspricht den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Dies entspricht auch den Regelungen gemäß Ursprungssatzung.

Zahl der Vollgeschosse und  
Höhe der baulichen Anlagen  
gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO und § 20 BauNVO

**ein Vollgeschoss (I)**

Gemäß § 16 (2) 3. i.V.m. § 16 (4) BauNVO wird ein Vollgeschoss als Obergrenze bestimmt. Die Festsetzung wird in Korrespondenz mit der umgebenden und geplanten Nachbarbebauung getroffen.

**Gebäudehöhe (GH) 25,00 m über NHN**

Zur Untersetzung der Zahl der Vollgeschosse wurden in der Ursprungssatzung Regelungen zur zulässigen Sockelhöhe (0,50 m] und Firsthöhe (9,00 m) mit Bezug auf die Geländehöhen getroffen.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Festsetzungen wird auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 25,00 m über NHN festgelegt. Die Oberkante des Geländes im Planänderungsgebiet liegt bei rd. 16,00 m über NHN.

### **Bauweise**

### **offene Bauweise (o)**

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

## **2.2 Text (Teil B)**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 datiert aus dem Jahr 1995 und weist neben den Allgemeinen Wohngebieten auch Mischgebiete aus.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde daher ein eigenständiger Text (Teil B) erstellt, der die wesentlichen in der Ursprungsatzung für die Allgemeinen Wohngebiete getroffenen Regelungen berücksichtigt und auf den aktuellen gesetzlichen Grundlagen basiert.

### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

#### **• Art der baulichen Nutzung**

#### **(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 13 und 14 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes sollen die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festgelegt werden.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der in § 13 a BauNVO erfolgten Zuordnung von Ferienwohnungen zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sollen Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung auf Grundlage des § 1 Nr. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen, um mögliche Störquellen für die angestrebte Wohnruhe zu minimieren.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Gemäß § 13 a BauNVO gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Anlage von Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb soll nicht zugelassen werden, um Gebäude, die ausschließlich der Ferienwohnnutzung dienen, auszuschließen.

Somit sind Ferienwohnungen nur als Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird in I. Punkt 2 (1) festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu der südlichen straßenseitigen Baugrenze zur Pflaumenallee zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend wird in I. Punkt 2 (2) geregelt, dass diese Anlagen nicht in den Bereichen zwischen der Straße *Pflaumenallee* und der straßenseitigen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze eingeordnet werden dürfen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen auszuschließen.

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

*Die Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.*

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

- **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**(1)**

*Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.*

**(2)**

*Je Grundstück sind zwei Bäume der folgenden Baumarten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen. Abweichend davon sind auf dem Flurstück 639/37 drei Bäume der benannten Baumarten und Pflanzqualitäten als Ersatz für die Fällung einer Echten Walnuss zu pflanzen.*

| Botanischer Name  | Deutscher Name       |
|-------------------|----------------------|
| Acer campestre    | Feld- Ahorn          |
| Acer negundo      | Eschen- Ahorn        |
| Acer platanoides  | Spitz- Ahorn         |
| Aesculus x carnea | Rotblühende Kastanie |
| Betula pendula    | Sand- Birke          |
| Carpinus betulus  | Hainbuche            |
| Malus floribunda  | Vielblütiger Apfel   |
| Prunus avium      | Vogel-Kirsche        |

| Botanischer Name             | Deutscher Name        |
|------------------------------|-----------------------|
| Pyrus pyraeaster             | Wildbirne             |
| Sorbus aucuparia             | Eberesche             |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata i.S.           | Winter- Linde i. S.   |

### (3)

Im Kronenbereich der Bäume ist eine 12 m<sup>2</sup> große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der zu pflanzenden Bäume darf 12 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Norddeutsches Tiefland haben.

Auf den Wohngrundstücken werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei den auf den privaten Grundstücken umzusetzenden Baumpflanzungen handelt es sich um drei Ersatzpflanzungen für die Fällung einer Echten Walnuss auf dem Flurstück 639/37 sowie um Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und der Größe der unversiegelten Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen.

- **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

### (1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen sollen eine Durchgrünung der geplanten Wohngrundstücke bewirken und den Wohncharakter maßgeblich bestimmen. Die Festsetzung soll den dauerhaften Erhalt der Baumpflanzungen und die damit verbundene Zielstellung der Schaffung aufwertender Grünstrukturen unterstreichen.

Weiterhin sollen mit dieser Festsetzung der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für eine im Zuge der Planungen erforderliche Baumfällung sowie um Ausgleichspflanzungen für die mit den Planungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei dem zu erhaltenden Baumbestand handelt es sich vorrangig um Nadelgehölze, die die östliche Grenze des Planänderungsgebietes markieren. Der Baumbestand ist auch gemäß der Ursprungssatzung zum Erhalt festgesetzt. Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Baumschutzes einzuhalten und zu kontrollieren.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit der Entwicklung des Planänderungsgebietes wird eine sinnvolle Arrondierung von bereits überwiegend bebauten bzw. gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht und eine kleinteilige Standortreserve erschlossen.

Mit Umsetzung der Planungsziele wird das Wohnquartier an der Pflaumenallee eine städtebauliche Aufwertung und Erweiterung erfahren.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll durch baugestalterische Vorgaben unterstützt werden, die im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ zusammengefasst wurden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Im Bebauungsplan Nr. 1 wurden gestalterischen Festsetzungen getroffen, die entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit, Bestimmtheit und praktischen Umsetzbarkeit für das Planänderungsgebiet angewendet werden sollen.

### **• Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen** **(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude und Garagen durch Festsetzung der zulässigen ortstypischen Materialien Putz und Verblendmauerwerk unterstützt.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Verkleidungen aus Naturmaterialien, wie z. B. Holz, sind typisch für Seebäder und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die zulässige **Dachneigung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude wird mit mindestens 30° und maximal 52° festgesetzt und ermöglicht im Rahmen der Einhaltung der Obergrenze von einem Vollgeschoss den Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken.

Die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung ist damit nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen bindend.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet sicherzustellen, wurde gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN festgelegt.

Für die **Dacheindeckung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude wird Hartbedachung in Anthrazit und in Rot bis Rotbraun zugelassen. Der gestalterische Spielraum wird durch die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen und andere handelsübliche Materialien ergänzt.

Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung energieeffizienter Bebauung.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten somit nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen, da diese Anlagen gegenüber der Hauptnutzung als nachgeordnet zu betrachten sind.

Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten wird aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Da sich die Plangebietsnutzung auf Dauerwohnen beschränkt, ist Werbung nicht notwendig, **Werbeanlagen** werden daher für unzulässig erklärt.

- **Einfriedungen**  
**(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

Es werden nur blickdurchlässige Holz- und Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern und lebende Hecken mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen, um den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes betonen.

- **Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

**Die unter „III. Naturschutzrechtliche Regelungen“ getroffenen Festsetzungen werden auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages unter Punkt 3.2 erläutert.**

### HINWEISE

#### **Belange des Denkmalschutzes**

- **Baudenkmalschutz**

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

- **Bodendenkmalschutz**

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Planänderungsgebiet jeder Zeit Funde entdeckt werden, für die eine Anzeigepflicht besteht. Entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege wurden in den Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen.

Die zuständigen Denkmalschutzbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine weiteren Hinweise vorgebracht.

## **2.3 Flächenbilanz**

Die nachfolgende Flächenbilanzierung und die Festsetzung zur Grundflächenzahl bilden die Grundlage für die unter Punkt 3.1 dargestellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

**Geltungsbereich der 6. Änderung** **2.333 m²**

davon

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| - <b>Verkehrsflächen</b>              | <b>216 m²</b>   |
| davon                                 |                 |
| Straßenverkehrsfläche (Pflaumenallee) | 151 m²          |
| Geh- und Radweg                       | 65 m²           |
| - <b>Grundstücksflächen</b>           | <b>2.117 m²</b> |
| davon                                 |                 |
| Flurstück 639/9*                      | 897 m²          |
| Flurstück 639/37*                     | 881 m²          |
| Flurstück 639/38*                     | 339 m²          |

\*Aktualisierung der Grundstücksflächen nach Abschluss der Teilungsvermessung Flurstück 639/37

### 3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

#### **3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 sind die geplanten Wohngrundstücke als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Neben der Pflanzung von Bäumen sahen die Festsetzungen die Entwicklung einer Wiesenfläche vor. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden jedoch nicht umgesetzt. Derzeitig weisen die Grundstücke siedlungstypische Nutzungen sowie baulichen Anlagen zu Freizeit- und Erholungszwecken aus.

Die Umnutzung der Flurstücke zur Errichtung von Wohnbebauungen erfordert aufgrund der damit verbundenen Eingriffswirkungen eine Bilanzierung des Eingriffs und des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Da die geplante Umnutzung Betroffenheiten siedlungstypischer Vegetationen und Biotope auslöst, die nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind, kann für das Planvorhaben die Methodik zur **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

#### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Grundlage für die Bilanzierung des sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Kompensationserfordernisses bilden die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 festgelegten Nutzungsarten. Das Planänderungsgebiet wird hier als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Diese vorgesehene Grünfläche entspricht dem Biotoptyp **Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)** gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V. Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) erfolgt eine Zuordnung zur Wertstufe 1, so dass ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt wurde.

Zudem sind auf den Flurstücken 639/37 und 639/38 Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die in der Ursprungssatzung als Kompensationsmaßnahmen angerechnet wurden. Um die mit der geplanten Überbauung der Flurstücke verbundene Nichterbringung der Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln, wurden die Einzelbaumpflanzungen gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ als Kompensationsmaßnahmen berechnet, woraus sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis ergibt.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 sehen auf dem Flurstück 639/37 siebzehn und auf dem Flurstück 639/38 neun Baumpflanzungen vor.

Gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ unter 6.22 werden **Einzelbaumpflanzungen im Siedlungsbereich** mit dem Kompensationswert von 1,0 berechnet. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25,0 m<sup>2</sup> angesetzt. Da der Kompensationswert bereits Beeinträchtigungen durch Störquellen im Siedlungsbereich berücksichtigt, kann ein Leistungsfaktor von 1,0 zum Ansatz gebracht werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke vorgenommen, um so eine Zuordnung der Kompensationserfordernisse zu ermöglichen.

Die Bilanzierung des Eingriffs für den Verlust einer Grünfläche sowie von in der Ursprungssatzung vorgesehenen Baumpflanzungen stellt sich wie folgt dar:

### **Biotopverlust Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage**

| Biotoptyp                                       | Fläche des Biotops (m²) | Wertstufe | Durchschnittlicher Biotopwert | Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent (m² EFÄ) |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------------|------------|-------------------------------------|
| <b>Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung</b> |                         |           |                               |            |                                     |
| <b>Flurstück 639/9</b>                          |                         |           |                               |            |                                     |
| PSJ                                             | 897,0                   | 1         | 1,5                           | 0,75       | 1.009,1                             |
| <b>Flurstück 639/37</b>                         |                         |           |                               |            |                                     |
| PSJ                                             | 881,0                   | 1         | 1,5                           | 0,75       | 991,1                               |
| <b>Flurstück 639/38</b>                         |                         |           |                               |            |                                     |
| PSJ                                             | 339,0                   | 1         | 1,5                           | 0,75       | 381,4                               |
| <b>Ges.</b>                                     | <b>2.117,0</b>          |           |                               |            | <b>2.381,6</b>                      |

### **Verlust Kompensationsmaßnahmen Einzelbaumpflanzungen**

| Biotoptyp                                                                                          | Fläche des Biotops (m²) | Wertstufe | Kompensationswert | Leistungsfaktor | Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| <b>Baumpflanzungen, die gemäß der Ursprungssatzung als Kompensationsmaßnahmen umzusetzen waren</b> |                         |           |                   |                 |                                         |
| <b>Flurstück 639/37 - 17 Baumpflanzungen</b>                                                       |                         |           |                   |                 |                                         |
| Einzelbaum                                                                                         | 425,0                   | 1         | 1,0               | 1,00            | 425,0                                   |
| <b>Flurstück 639/38 - 9 Baumpflanzungen</b>                                                        |                         |           |                   |                 |                                         |
| Einzelbaum                                                                                         | 225,0                   | 1         | 1,0               | 1,00            | 225,0                                   |
| <b>Ges.</b>                                                                                        | <b>650,0</b>            |           |                   |                 | <b>650,0</b>                            |

Der Biotopverlust einer in der Ursprungssatzung ausgewiesenen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ergibt ein Eingriffsflächenäquivalent von rd. **2.382 EFÄ**. Die Baumpflanzungen auf den Flurstücken 639/37 und 639/38 wurden als Ausgleichmaßnahmen gemäß den HzE berechnet und erfordern aufgrund der Nicht-Umsetzung der Maßnahmen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von **650 KFÄ**.

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen **Eingriffe**, die eine Kompensation in Höhe von rd. **3.032 EFÄ/m²** erfordern.

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden die sich mit den **Versiegelungen** durch die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen ergebenden Eingriffe ermittelt.

Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen (GRZ=0,4 zzgl. 50%) ermittelt. Bereits vorhandene Bodenversiegelungen wurden den zulässigen Versiegelungen gegengerechnet. Für Vollversiegelungen wird ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt.

Die Bilanzierung des Eingriffs infolge Vollversiegelungen stellt sich differenziert für die Flurstücke des Planänderungsgebietes wie folgt dar:

| teilversiegelte Fläche (m²)                                     | vollversiegelte Fläche (m²) | Zuschlag Teilversiegelung | Zuschlag Vollversiegelung | Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m² EFÄ) |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Versiegelungen und Überbauungen</b>                          |                             |                           |                           |                                                        |
| <b>Flurstück 639/9</b> überbaubare Grundstücksfläche (538,2m²)  |                             |                           |                           |                                                        |
|                                                                 | 342,2                       | *                         | 0,5                       | 171,1                                                  |
| <b>Flurstück 639/37</b> überbaubare Grundstücksfläche (528,6m²) |                             |                           |                           |                                                        |
|                                                                 | 523,6                       | *                         | 0,5                       | 261,8                                                  |
| <b>Flurstück 639/38</b> überbaubare Grundstücksfläche (203,4m²) |                             |                           |                           |                                                        |
|                                                                 | 141,4                       | *                         | 0,5                       | 70,7                                                   |
| <b>Eingriffsflächenäquivalent gesamt</b>                        |                             |                           |                           | <b>503,6</b>                                           |

\* abzüglich vorhandener Versiegelungen

Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von rd. **504 EFÄ/m²**.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsfolgen durch Biotopverluste, nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahmen (Einzelbaumpflanzungen) sowie Versiegelungen von Böden ergibt sich für die einzelnen Flurstücke folgendes Kompensationserfordernis:

|                                                                         | m <sup>2</sup> EFÄ |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Flurstück 639/9</b>                                                  |                    |
| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung | 1.009,1            |
| Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen                | 171,1              |
| <b>gesamt</b>                                                           | <b>1.180,2</b>     |
| <b>Flurstück 639/37</b>                                                 |                    |
| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung | 991,1              |
| Eingriffsflächenäquivalent für Kompensation Bäume                       | 425,0              |
| Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen                | 261,8              |
| <b>gesamt</b>                                                           | <b>1.677,9</b>     |
| <b>Flurstück 639/38</b>                                                 |                    |
| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung | 381,4              |
| Eingriffsflächenäquivalent für Kompensation Bäume                       | 225,0              |
| Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen                | 70,7               |
| <b>gesamt</b>                                                           | <b>677,1</b>       |
| <b>multifunktionaler Kompensationsbedarf</b>                            | <b>3.535,2</b>     |

In der Gesamtheit wurde infolge der Umsetzung der Planungen ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. **3.535 EFÄ/m<sup>2</sup>** (Eingriffsflächenäquivalenten) ermittelt.

### Kompensationsmaßnahmen

Die Planungen sehen die Pflanzung von je zwei Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm auf vier Wohngrundstücken im Planänderungsgebiet vor. Die Baumpflanzungen können als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 639/37, da hier für die Fällung einer Walnuss drei Ersatzbäume zu pflanzen sind und diese demzufolge nicht zusätzlich als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden können.

Um eine Zuordnung des verbleibenden Kompensationserfordernisses zu vereinfachen, wurden die Ausgleichspflanzungen den Flurstücken 639/9 und 639/38 des Planänderungsgebietes zugeschrieben.

Die Baumpflanzungen im Siedlungsbereich werden gemäß Pkt. 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit dem Kompensationswert 1 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Als Leistungsfaktor wird unter Berücksichtigung der bereits in den Kompensationswert eingegangenen Beeinträchtigungen infolge von Störwirkungen durch die siedlungsnahen Lage ein Wert von 1,00 berechnet.

Insgesamt sind im Planänderungsgebiet auf den Flurstücken 639/9 und 639/38 sechs Baumpflanzungen vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt werden können.

Die Bilanzierung der Einzelbaumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen stellen sich auf den einzelnen Grundstücken wie folgt dar:

| Maßnahme                                                                                                   | Fläche der Maßnahme (m <sup>2</sup> ) | Grundbewertung | Zusatzbewertung | Zuschlag Entsiegelung | Lagezuschlag | Kompensationswert | Leistungsfaktor | Kompensationsflächen-äquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|--------------|-------------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| <b>6.22: Anpflanzung von Einzelbäumen</b><br>Anpflanzung von 4 Einzelbäumen mit Zuordnung Flurstück 639/9  | 100,0                                 | 1,0            | 0               | 0                     | 0            | 1,0               | 1,0             | 100,0                                                |
| <b>6.22: Anpflanzung von Einzelbäumen</b><br>Anpflanzung von 2 Einzelbäumen mit Zuordnung Flurstück 639/38 | 50,0                                  | 1,0            | 0               | 0                     | 0            | 1,0               | 1,0             | 50,0                                                 |
| <b>Gesamt:</b>                                                                                             | <b>175,0</b>                          |                |                 |                       |              |                   |                 | <b>150,0</b>                                         |

Die Maßnahmen erbringen ein Kompensationsflächenäquivalent von **150 KFÄ**. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von rd. **3.385 KFÄ**.

Bezogen auf die Flurstücke des Planänderungsgebietes erfolgt eine Zuordnung des verbleibenden Kompensationserfordernisses wie folgt:

| verbleibender Kompensationsbedarf |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Flurstück 639/9                   | 1.080,2        |
| Flurstück 639/37                  | 1.677,9        |
| Flurstück 639/38                  | 627,1          |
| <b>gesamt</b>                     | <b>3.385,2</b> |

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, wird den Grundstückseigentümern die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vorgeschlagen. Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Es ist damit eine Ablösung der den Flurstücken zuzuordnenden verbleibenden Kompensationserfordernisse aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) möglich.

Die Gemeinde Lubmin hat mit dem Eigentümer des Ökokontos einen Vertrag zur Ablösung der Punkte aus dem Ökokonto abgeschlossen, so dass vor Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 das Abbuchungsprotokoll der UNB als Nachweis der Kompensation vorgelegen hat.

Die Kosten der Kompensation werden auf die Grundstückseigentümer in Höhe des ermittelten Eingriffs umgelegt.

Die Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümer zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter Hinweise „4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB“ wie folgt festgesetzt:

**(1)**

*Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind anteilig durch die Grundstückseigentümer zu tragen.*

**(2)**

*Das Abbuchungsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs ist durch die Gemeinde Lubmin vor Satzungsbeschluss vorzulegen.*

**Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lubmin nachgewiesen werden.**

#### **Kompensationserfordernis durch Baumfällungen**

Im Rahmen der Vermessung wurde der im Plangeltungsbereich vorkommende Baumbestand erfasst und auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge der Schutzstatus ermittelt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Zudem gilt in der Gemeinde eine Baumschutzsatzung, gemäß der Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 70 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m, geschützt sind.

Im Geltungsbereich der Planänderung wurden sieben Einzelbäume vermessen, von denen ein Baum der Baumschutzsatzung der Gemeinde Seebad Lubmin unterliegt. Alle weiteren Bäume sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

| Nr. | Baumart            | Botanischer Name          | Stammumfang in cm | Eingriff | Schutzstatus      | Ersatz  |
|-----|--------------------|---------------------------|-------------------|----------|-------------------|---------|
| 1   | Sand-Birke         | Betula pendula            | 95 / 95           | Erhalt   | § 18 NatSchAG M-V |         |
| 2   | Echte Walnuss      | Juglans regia             | 110               | Fällung  | § 18 NatSchAG M-V | 3 Bäume |
| 3   | Stechfichte        | Picea pungens<br>`glauca` | 110               | Erhalt   | § 18 NatSchAG M-V |         |
| 4   | Stechfichte        | Picea pungens<br>`glauca` | 126               | Erhalt   | § 18 NatSchAG M-V |         |
| 5   | Tanne              | Abies spec.               | 251               | Erhalt   | § 18 NatSchAG M-V |         |
| 6   | Gewöhnliche Kiefer | Pinus sylvestris          | 94                | Erhalt   | Baumschutzsatzung |         |
| 7   | Gemeine Fichte     | Picea abies               | 126               | Erhalt   | § 18 NatSchAG M-V |         |

An der westlichen Grenze des Planänderungsgebietes befinden sich vorrangig Nadelgehölze, die zu erhalten sind. Eine Birke befindet sich an der südwestlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 639/37. Auch diese ist zum Erhalt festgesetzt.

Auf diesem Flurstück wurde auch eine Echte Walnuss (*Juglans regia*) erfasst, für die im Zuge der Planungen eine Fällung vorgesehen ist. Der Baum unterliegt mit einem Stammumfang von 110 cm dem gesetzlichen Gehölzschutz. Für die Fällung des Baumes ist durch den Grundstückseigentümer vor Baubeginn ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei Fällung eines Baumes mit einem Stammumfang zwischen 1,00 m bis 1,50 m eine Kompensation im Verhältnis 1:1 vor. Da die Echte Walnuss gemäß dem Erlass als seltene Baumart gelistet ist, ist die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Die Ersatzpflanzungen erfolgen auf dem benannten Flurstück und sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen.

### **Forstliche Belange:**

Nach Einsicht in das Waldkataster sind durch die Planänderung keine Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V betroffen. Die Waldabstandsflächen werden eingehalten.

Die zuständige Forstbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

## **3.2 Naturschutzrechtliche Regelungen**

### **(§ 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz)**

untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planinhalte die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die lokalen Populationen von **Amphibien** und **Reptilien** aufgrund der Biotopausstattung im Planänderungsgebiet sowie der zu verzeichnenden Nutzungen und Ortslage nicht zu erwarten sind.

Das Vorkommen von Quartieren für **Fledermäuse** kann im Gebäudebestand ausgeschlossen werden. Es wurde im Baumbestand eine Spechthöhle festgestellt. Es zeigten sich hier jedoch keine Hinweise auf eine Besiedlung von Fledermäusen, so dass eine Quartiernutzung ausgeschlossen werden konnte. Das Planänderungsgebiet fungiert als Jagdhabitat für Fledermäuse. Mittels Detektoraufzeichnung und Lautanalyse konnten jagende Individuen der Zwerg-, Mücken- und Rauhhautfledermaus sowie Überflüge des Großen Abendseglers festgestellt werden.

Das Vorkommen von **Xylobionten Käfern** konnte ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung zu sichern, wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

**(1)**

*Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

**(2)**

*Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme VM 1)*

**(3)**

*Die Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren (Sicherheitsbeleuchtung) und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme VM 2)*

**(4)**

*Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme VM 3)*

**(5)**

*Für Gehölzrodungen sind zur Kompensation Ersatzpflanzungen durchzuführen, so dass auch durch Summationseffekte erhebliche Störungen langfristig ausgeschlossen werden können. (Vermeidungsmaßnahme VM 4)*

#### **4.0 MEDIENERSCHLIESSUNG**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 ist bereits voll erschlossen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Folgende Informationen liegen vor:

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 23.03.2022)

*„Gegen die 6. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände. In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist. Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: [www.telekom.de/umzug/bauherren!](http://www.telekom.de/umzug/bauherren!)“*

Der Leitungsverlauf wurde gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Leitungsplan in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Für die Beantragung und Kostentragung der telekommunikationstechnischen Erschließung zeichnen die Grundstückseigentümer verantwortlich.

- **GDM com**

**Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Auszug Stellungnahme vom 18.03.2022)

*„Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.*

*Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

*Auflage:*

*Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.*

Weitere Anlagenbetreiber

*Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“*

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Den Grundstückseigentümern wird daher empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftsportale der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH wurde als regionaler Gasversorger im Verfahren beteiligt.

- **Wasser- und Bodenverband „Ryck - Ziese“**

(Stellungnahme vom 06.04.2022)

Durch das Vorhaben werden keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck - Ziese“ berührt.

- **Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste**

(Stellungnahme vom 05.04.2022)

*„In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan des geplanten Erschließungsgebietes. Der übergebene Plan darf nur in Verbindung mit dem angegebenen Bauvorhaben verwendet werden, für seine Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.*

*Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Erschließungsvertrag erforderlich, wobei der ZWAB nicht als Erschließungsträger auftritt.“*

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan ist ersichtlich, dass sich Trinkwasser- und Abwasserleitungen zur Erschließung des Plangebietes im öffentlichen Grundstück der Pflaumenallee befinden. Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Für die Erschließung der Grundstücke haben die jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag mit dem ZWAB abzuschließen. Die Kosten der Erschließung tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer.

- **50Hertz Transmission GmbH**

(Stellungnahme vom 18.03.2022)

*„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.“*

Die künftigen Bauherren haben rechtzeitig vor Baubeginn mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen die Anschlussbedingungen zu vereinbaren.

Die örtliche Feuerwehr hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Stellungnahme vom 08.04.2022 informiert, dass sich im Bereich Seestraße/Sportplatz auf dem Flurstück 637/21 ein Löschwasserbehälter mit einer Kapazität von 100 m<sup>3</sup> befindet. Für das Planänderungsgebiet kann die **Löschwasserversorgung** über diese Entnahmestelle sichergestellt werden.

In den textlichen Hinweisen (Punkt 1) sind die Grundsätze der **Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers** aufgeführt.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und im Rahmen der konkreten Objektplanungen entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

## 5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 17.03.2022)

„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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 erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „**Munitionsbergungsdienst**“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Der Landkreis Vorpommern- Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat keine Hinweise zum Vorhaben vorgebracht.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

(Stellungnahme vom 22.03.2022)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine weiteren Hinweise vorgebracht.

### Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Stellungnahme vom 12.04.2022/26.04.2022)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

„Die **untere Abfallbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die **untere Bodenschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

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 (GVBl. 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, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das 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.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“

Die Hinweise sind durch die Bauherren zu berücksichtigen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Vorgaben wider.

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

Die Vorgaben sind durch die Bauherren in der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

- **Sachgebiet Breitband**

„Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag in einem geförderten Ausbaugbiet liegt. Bei der Erschließung ist von dem zu Erschließenden (Gemeinde oder Bauträger) darauf zu achten, dass Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur mit verlegt wird.

Es handelt sich um das Projektgebiet VG 22\_13 Cluster4\_001. Das Projektgebiet VG 22\_13 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf, eventuelle Mitverlegung, Erschließung sowie den Leerrohrbedarf bei der Erschließung kontaktieren Sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen ATL Antennentechnik Lubmin.“

Die Grundstückseigentümer sind für Vorhaltung einer entsprechenden Leerverrohrung verantwortlich.

Seebad Lubmin im September 2022

Der Bürgermeister

