Beschlussvorlage

Öffentlich!

Zweckverband "Energie- & Technologiestandort Freesendorf	Datum 11.12.2019	Beschluss-Nr. 3
Beratungsfolge TOP 8		Sitzungstermin 11.12.2019

Beschlussvorschlag:

Beratung und Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide"

Beschluss des Zweckverbandes Energie- und Technologiestandort Freesendorf über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide"

Geltungsbereich und Umfang der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide"

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" soll in den folgenden Punkten geändert werden:

1. Festsetzung eines Sondergebietes Campingplatz anstelle eines Sondergebietes Yachthafen (Umfang 1,89 ha), Gemarkung Freesendorf, Flur 1, Flurstücke 30/1, 30/2 tw., 2/68 tw., 2/141 tw., 2/142, 2/144, 2/145 tw., 2/146, 2/147, 2/148 tw.
2. Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" anstelle einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und einer öffentlichen Grünfläche, südlich an das geplante Sondergebiet Campingplatz angrenzend (Umfang ca. 0,37 ha), Gemarkung Freesendorf, Flur 1, Flurstücke 2/68 tw., 2/105 tw., 2/146 tw., 2/148 tw.
3. Festsetzung einer zusätzlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der festgesetzten Industriegebiete (Umfang ca. 0,83 ha), Gemarkung Lubmin, Flur 2, Flurstücke 47/11 tw., 47/15 tw., 47/21 tw., 48/8 tw., 52/22 tw., 83/55 tw., 83/93 tw., 83/99 tw., 83/103 tw.
4. Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anstelle einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" (Umfang ca. 0,47 ha), Gemarkung Lubmin, Flur 2, Flurstück 83/19 tw.
5. Klarstellung des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten „12 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für Gastrasse" als „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gascade" (Umfang 1,18 ha)

Anlass der Planänderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

Zu 1.:
Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" wurden 2007 die baurechtlichen Voraussetzungen für den landseitigen Ausbau der Marina Lubmin geschaffen.
Die aus damaliger Sicht beabsichtigte Flächennutzung, insbesondere die Festsetzungen der bebaubaren Teilflächen, entspricht heute nicht mehr den aktuellen Anforderungen.
Die Marina Lubmin plant eine Erneuerung ihrer sanitären Einrichtungen und ein neues Bürogebäude mit öffentlich zugänglicher Sauna sowie die Ausweisung eines Campingplatzes. Für den Campingplatz soll auch die außerhalb der 30 m-Waldabstandsfläche gelegene Teilfläche einer Grünfläche mit einbezogen werden.
Der Campingtourismus ist ein wesentlicher Bestandteil der deutschen Tourismuswirtschaft und steht vor der Herausforderung, der steigenden Nachfrage im Inlandtourismus gerecht zu werden und für den dynamischen europäischen Wettbewerb vorbereitet zu sein.
Auch Mecklenburg-Vorpommern erfreut sich bei den Campern immer größerer Beliebtheit. Im Jahr 2018 wurden erstmals 5 Millionen Übernachtungen überschritten, ein Plus von 9,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch immer mehr ausländische Gäste erfreuen sich der schönen Natur in Mecklenburg-Vorpommern – hier sind 29,5 % mehr Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.
Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sollen Camper und Wohnmobilisten daher nicht auf regionale Campingplätze verwiesen werden. Es soll Ihnen im Ort eine Möglichkeit der Übernachtung geboten werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere nach dem Wegfall der Stellplätze für Wohnmobile in der Hafenstraße eine besondere Dringlichkeit für die Einrichtung eines zeitgemäßen Campingplatzes im Seebad Lubmin.
Vom dem geplanten Neubau sanitärer Einrichtungen und eines Servicegebäudes mit öffentlicher Sauna profitieren zudem nicht nur die Gäste der Marina, sondern auch Bürgerinnen und Bürger des Ortes gleichermaßen.
Durch die Erhöhung der Gästezahlen in der Marina im Zuge des Neubaus eines Campingplatzes/Stellplatzes für Wohnmobile werden zudem Bruttoumsätze einzelner Branchen erhöht. Touristische Anbieter, wie Strandkorbvermieter oder Fahrradverleiher, sind Beispiele für Nutznießer durch Gäste, die bei einem Landgang und während des Campingurlaubes den Ort besuchen.

Zu 2.:
Da der jetzige im Sondergebiet Yachthafen gelegene Parkplatz der Marina mit einem Sanitär- und Bürogebäude bebaut werden soll, ist ein neuer Parkplatz für Tagesgäste erforderlich. Dieser soll auf dem Grünstreifen zwischen dem Gelände der Marina und der südlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Dazu ist die derzeit mit einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme belegte Fläche teilweise in eine Parkfläche umzuwidmen. Die Ausgleichsmaßnahme soll neu geregelt werden.
Zu 3.:
Die Nord Stream 2 und GASCADE haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge ihrer Baustelleneinrichtung Baustraßen angelegt, die um vorhandene Baugrundstücke herumführen.
Baustraßen auf nicht im B-Plan ausgewiesenen Trassen sind nach Fertigstellung der Bauprojekte zurück zu bauen. In diesem Fall sind sie jedoch in einer Qualität hergerichtet worden, die eine dauerhafte Erhaltung und Nachnutzung zulässt. Aus diesem Grund soll diese Baustraße künftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche erhalten und genutzt werden. Dies entspricht auch den Wünschen von Nutzern des Industriestandortes.

Zu 4:
Die EWN hat den südlich der L 262 gelegenen ehemaligen Parkplatz zurück gebaut.
Vorgesehen ist künftig die Nutzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft am Industriestandort durch Baumfällungen und

durch Beseitigung von Fledermausquartieren und Vogelbrutplätzen bei Rückbauvorhaben der EWN.

Zu 5.:
Die Klarstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dient als Sicherstellung der Zufahrt zur Absperrstation seitens der Gascade.

Planungsziele

Planungsziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" sind:

- die Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs der Marina Lubmin und damit der Erhalt der Marina als Basis- und Etappenhafen am südlichen Greifswalder Bodden und die damit verbundene Sicherung von Arbeitsplätzen,
- die Stärkung der touristischen Infrastruktur durch Schaffung eines zeitgemäßen Campingplatzes im Seebad Lubmin
- eine Optimierung der inneren Erschließung der Baugrundstücke im Industrie- und Gewerbegebiet Lubmin sowie
- die planungsrechtliche Sicherung von Ausgleichsflächen der EWN und
- die planungsrechtliche Sicherung der Zufahrt zur Absperrstation für die Gascade.

Verfahrenshinweise

Die 5. Änderung wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

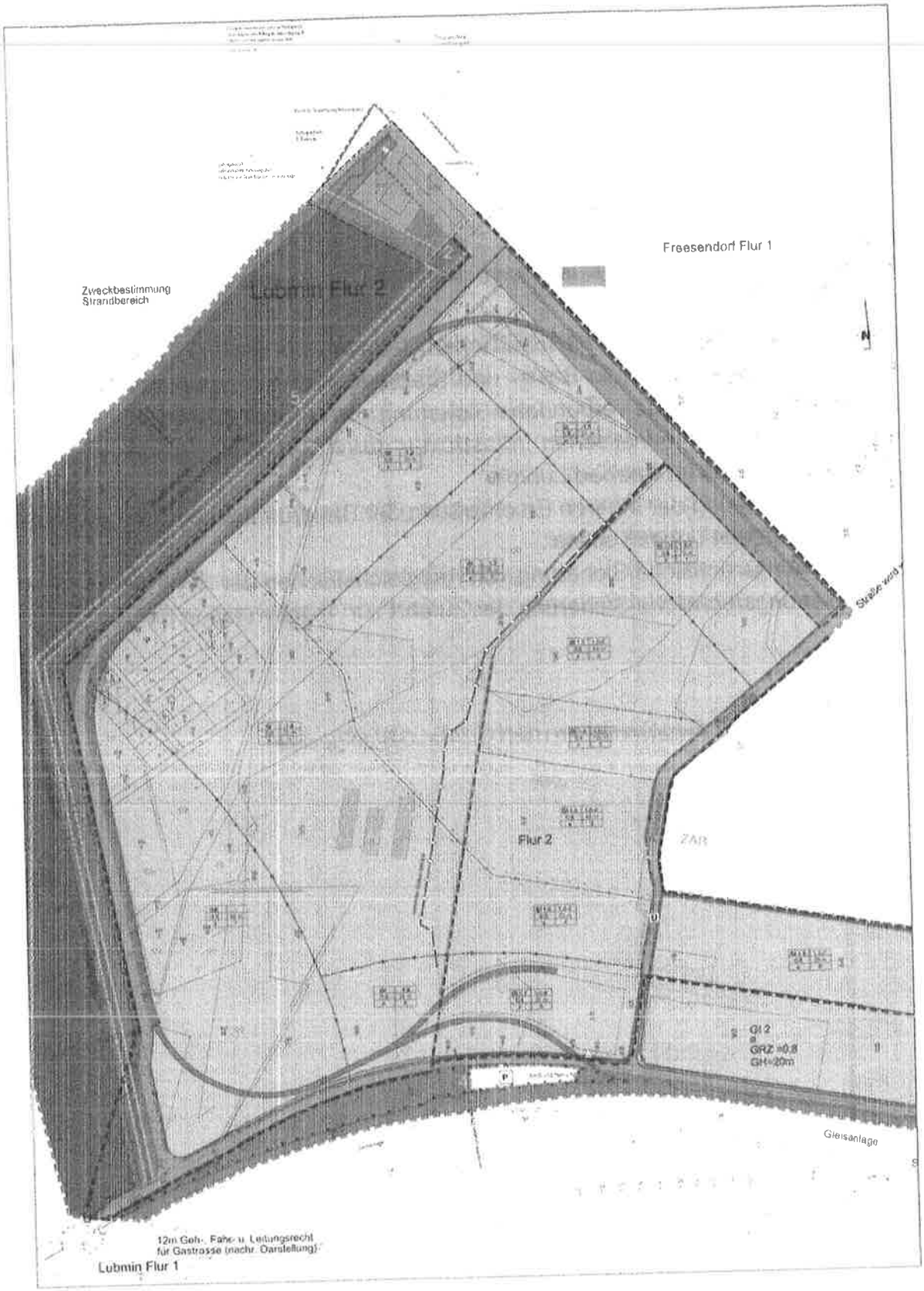

Abbildung 1: Übersichtsplan zur geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" (Umgrenzung der geplanten Änderungen mit einer gelben Strichlinie)

Die Zustimmung der Bauausschüsse der beteiligten Gemeinden Lubmin, Rubenow und Kröslin zu diesen Planänderungen liegt vor.

Beschluss:
Die Verbandsversammlung beschließt auf ihrer heutigen Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" des ZV-ETF.
Die Kosten des Verfahrens werden entsprechend des städtebaulichen Vertrages zwischen ZV-ETF und Marina Lubmin GmbH vom 02.10.2019 durch die Marina Lubmin übernommen.

Beratungsergebnis

Gremium: Zweckverband — Sitzung am 11.12.2019

Gesamt-Stimmen	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorlage	Abweich. Beschluss
9/8	7	-	1	-	-

Laut § 24 Mitwirkungsverbot Kommunalverfassung Mecklenburg Vorpommern wurden folgende Abgeordnete von der Abstimmung ausgeschlossen: -

Verbandsvorsteher

Zweckverband Energie- & Technologiestandort Freesendorf

Stellv. Verbandsvorsteher