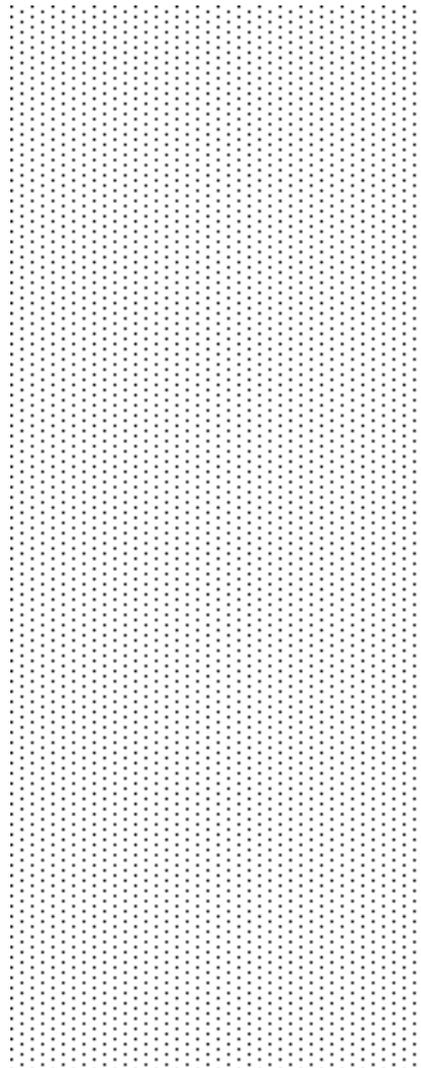


GEMEINDE LUBMIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SEEBRÜCKENBEREICH“

Begründung zum Bebauungsplan - Stand März 2004



ERARBEITUNG UND DURCHFÜHRUNG DURCH:

U · R · B · A · N

P · L · A · N · U · N · G · S · G · E · M · E · I · N · S · C · H · A · F · T

DOENCH, KLUT & PARTNER
ARCHITEKTEN·INGENIEURE·GEOGRAFEN
DIPL.-ING. ARCHITEKT VOLKER DOENCH
DIPL.-ING. STADTPLANERIN . K.DAMMANN-DOENCH
STEINSTRASSE 4 17489 GREIFSWALD
TELEFON 03834/829990
TELEFAX 03834/829991
E-Mail dammann-doench@urban-hgw.de

Gemeinde Lubmin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Seebrückenbereich“

Inhaltsverzeichnis:

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SEEBRÜCKENBEREICH“	1
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SEEBRÜCKENBEREICH“	4
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 Anlass für den dritten Entwurf.....	4
2 LAGE DES PLANGEBIETES	5
3 PLANUNGSVORGABEN	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Rahmenplan/städtebauliche Sanierung.....	6
3.3.1 ART UND MAß DER NUTZUNG	6
3.3.2 BAUFORM	6
3.3.3 SONDERREGELUNGEN, BEFREIUNGEN	7
4 HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND BESTAND	8
4.1 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.....	8
4.2 Denkmale.....	8
4.3 Verkehr.....	8
4.4 Technische Infrastruktur.....	9
4.5 Natur und Landschaft, Gewässerschutz.....	9
4.5.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, EINGRIFF UND AUSGLEICH IN NATUR UND LANDSCHAFT	12
5 PLANUNGSINHALT	12
5.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept.....	12
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.4 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien.....	14
5.5 Nebenanlagen und Stellplätze sowie Zufahrten.....	14
5.6 Textliche Festsetzungen.....	14
5.7 Sonstige Festsetzungen.....	15
5.8 Hinweise.....	17
5.9 Freiraumversorgung.....	17
5.10 Kulturelle, soziale und medizinische Infrastruktur, Nahversorgung.....	17
5.11 Verkehr.....	18
5.12 Technische Infrastruktur.....	18

5.13	Denkmale	18
5.14	Natur und Landschaft, Gewässerschutz.....	18
5.15	Altlasten/ Kampfmittel.....	19
5.16	Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungswesens.....	19
6	<u>STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE</u>	19
6.1	Flächenbilanz	19
6.2	Nachweis Flächenbilanz.....	21
7	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	21
8	<u>MAßNAHMEN UND KOSTEN</u>	22
9	<u>VERFAHRENSABLAUF</u>	22
10	<u>ANLAGEN</u>	23
10.1	Landesvermessung/ Aufnahmepunkte	23

Gemeinde Lubmin

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SEEBRÜCKENBEREICH“

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich des Seebrückenplatzes, dem Kernbereich der Strandpromenade sollen auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes der Gemeinde Lubmin und als Fortführung der Sanierungs- und Entwicklungsziele die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen werden, eine städtebaulichen Entwicklung über das im Rahmen der möglichen Bebauung nach § 34 Bau GB hinausgehende zu ermöglichen. Geplant ist es, den Platzbereich räumlich zu fassen und gleichzeitig Voraussetzungen für die dauerhafte touristische Nutzungsentwicklung in diesem Bereich zu schaffen.

Das Plangebiet um den Seebrückenplatz herum stellt sich zur Zeit als relativ ungeordneter Bereich dar. Neben dem dominanten Hotelgebäude ist das Gebiet mit vier villenartigen Gebäuden (davon eine leerstehend) und ihren Nebengebäuden, einem Café, einer Eisbar, zwei Ferienhäusern, einem Toilettengebäude, zwei Imbissbuden, einer Verkaufsbude und einem leerstehenden flachen Gebäude bebaut. Vor kurzen sind zwei größere Wohngebäude, davon eines mit Café, errichtet worden. Dieser wichtige zentrale Bereich ist damit von der Bebauung und touristischen Nutzung her als unterentwickelt zu bezeichnen. Die bisherige Bau- und Sanierungstätigkeit im Bereich der gesamten Strandpromenade weist trotz der rahmenplanerischen Zielstellungen einen starken Überhang von Dauerwohnungen auf.

Die besondere, attraktive Lage an der Seebrücke macht es deshalb notwendig, für die städtebauliche Entwicklung zum Fremdenverkehrsbereich planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Zur Erreichung dieses Zieles soll ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden, der die Einbindung des Vorhabens in das baulich-räumliche Umfeld regelt.

1.1 Anlass für den dritten Entwurf

Der Bebauungsplan musste noch einmal grundlegend in folgenden Punkten überarbeitet werden, und zwar:

1. Der Spielplatz, der gemäß Teiländerungsbeschluss vom 30.01.2002 zum Rahmenplan auf die Flurstücke 187/1 und 187/2 verlagert werden sollte, soll nunmehr auf Teile der Flurstücke 106/1 und 107 verlegt werden. Das Ziel, dass die Funktionen Spiel und Verkehr besser getrennt werden wird auch so erreicht. Die Lage an der Promenade ist weiterhin gegeben und der Spielplatz tritt so auch aus der versteckten Lage im Blockinneren heraus. Er liegt somit nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
2. Auf dem Flurstück 219 sind bereits 2 Gebäude entstanden, eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für Ferienunterkünfte ist nicht mehr geplant.
3. Für das Flurstück 189 gibt es einen neuen Eigentümer, der hier Ferienunterkünfte plant. Die Gemeinde hat dem Investor Teile der Flurstücke 187/1 und 187/2 zum Kauf angeboten, damit das Entwicklungsziel von Ferienunterkünften in der sogenannte ersten Reihe an der Promenade verwirklicht werden kann. Der Investor hat hierzu eine entsprechende Konzeption

vorgelegt und abgestimmt. Für die Gemeinde ermöglicht sich so gleichzeitig eine Wertschöpfung aus den Grundstücken für das Treuhandkonto. Entsprechen der neuen Konzeption sind die Baufelder auf den genannten Flurstücken angepasst worden. Damit wird aus dem ehemals geplanten Spielplatz auch ein Sondergebiet für Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit den vorhandenen Baumbestand im Inneren des Hofes zu sichern.

4. Für die Umverlegung der Ver- und Entsorgungsleitung werden nach Absprache mit den jeweiligen Trägern entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.
5. Für die SO2 Gebiete wird als mögliches drittes Obergeschoss das Staffelgeschoss verbindlich festgesetzt.

2 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Seebadbereich des Ortes Lubmin und hier im Kernbereich der Strandpromenade am Ende der Waldstrasse, die hier in den Seebrückenplatz mündet.

Begrenzt wird das Plangebiet von der Strandpromenade im Norden, der Dünenstrasse im Süden, der Straße zum Meer im Osten und der Villenstraße im Westen.

Es umfasst mit einer Gesamtfläche von 1,65 ha die Flurstücke 185/3, 186/2, 187/1, 187/2, 187/9, 187/4, 187/10, 187/7, 187/8, 188, 189, 218, 219/3, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8 und teilweise 212, 213, 215, 216 der Flur 1 in der Gemarkung Lubmin.

Die Eigentümer der Flurstücke sind folgende:

Gemeinde:	187/1, 187/2, 187/9, 187/4, 187/10,
Gemeinde:	185/3, 187/7, 212, 213, 215, 216, 218,
Private Eigentümer:	186/2, 187/8, 188, 190/2, 190/1, 191, 192, 219/3, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist Lubmin als ländlicher Zentralort ausgewiesen und erfüllt damit grundzentrale Aufgaben der Verwaltung und der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich. Der westliche Teil des Gemeindegebietes bis zum Nordende des Auslaufkanales des ehemaligen Kernkraftwerkes ist als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen, also als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) liegt im Entwurf vor. Die Fortschreitung der Planung hängt derzeit von der Klärung der Entwicklung des Energiestandortes in der Lubminer Heide und hier insbesondere von der FFH-Richtlinienproblematik ab. Die Aussagen zum betroffenen B-Plan-Gebiet sind seit der letzten Auslegung unverändert geblieben.

Zur Sicherung des touristischen Vorranges entlang der Küstenzone wurde im Flächennutzungsplan-Entwurf ein Streifen von Sonderbauflächen im Sinne von Sondergebieten für den Fremdenverkehr ausgewiesen, wie in der städtebaulichen Rahmenplanung detaillierter untersetzt. Hiermit soll das Ziel der Gästebettenentwicklung im Verhältnis von 1:1 zur Einwohnerzahl unterstützt werden.

Wie aus statistischem Material der Kurverwaltung des Seebades Lubmin zu entnehmen ist, stagniert die Zahl der Urlauber und Tagesgäste auf einem Niveau von ca. 11.000 Urlaubern bei 66.000 Übernachtungen bezogen auf nur etwa 470 Betten in gewerblichen Beherbergungseinrichtungen und 358 Betten bei privaten Vermietern. Der Anteil der Tagesgäste stieg hingegen von ca. 120.000 im Jahr 1998 auf 235.000 im Jahr 2001 an, was den hohen Wert als Naherholungsziel insbesondere für die Hansestadt Greifswald dokumentiert.

Da aus den ca. 800 heute verfügbaren Betten noch ein mittelfristiger Ersatzbedarf von ca. 250 Betten abgerechnet werden muss, der im wesentlichen durch Entfall und Erneuerung der oft qualitativ minderwertigen Ferienheimplätze entsteht, muss die Bettenkapazität um 800 bis 1000 öffentlich verfügbare Betten erhöht werden, um eine ausreichende Grundlage für ein Selbsttragen der touristischen Infrastruktur zu erreichen. Zu diesem Zweck sind im Flächennutzungsplan zur Vorbereitung von planungsrechtlicher Sicherung für Vorranggebiete des Fremdenverkehrs entsprechende Darstellungen vorgenommen worden.

3.3 Rahmenplan/städtebauliche Sanierung

Gemäß Rahmenplan liegt das Bebauungsplangebiet im SO 2 Bereich:

3.3.1 Art und Maß der Nutzung

„Die entsprechend bezeichneten Gebiete sind von ihrer historischen Lage bzw. den heutigen Zweckbestimmungen her Sondergebiete für den Fremdenverkehr im Sinne von „Gebieten für die Fremdenbeherbergung“ (SO 2) gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Wegen der großen städtebaulichen Bedeutung der Grundstücke an ihrer zentralen Lage zwischen Strandpromenade und Dünenstraße sollen bei der Realisierung von Baumaßnahmen folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Das Erdgeschoss ist im allgemeinen mit öffentlich wirksamen Nutzungen wie Läden, Restaurationen etc. versehen. Gemäß der besonderen Zweckbestimmung ist der überwiegende Teil der Gebäude dem temporären Wohnen touristischer Prägung vorbehalten. Eine Dauerwohnnutzung soll 20 % der nachgewiesenen Nutzflächen nicht überschreiten.

Das zulässige Maß der Nutzung wird aufgrund einer vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf folgenden Obergrenzen gemäß § 16 BauNVO beschränkt. Die Werte können auf kleinen Grundstücken in Zentrumslage um max. 25 % überschritten werden. Das zweite Obergeschoss ist als Staffelgeschoss, in Ausnahmefällen als Mansardeschoß mit einer Grundfläche von max. 80 % des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

- GRZ 0,8; GFZ 2,0 bei zwei- bis dreigeschossiger, überwiegend offener Bebauung;

3.3.2 Bauform

Die äußere Ausführung der Gebäude sollte in ortstypischer, dem Ostseebäder-Villenstil angelehnter Bauweise mit flachgeneigten Dächern und hellen Putzfassaden erfolgen.

Im Gebiet vorwiegende und damit zugelassene Dachformen sind Satteldach und Walmdach mit den Sonderformen Mansarddach und Zeltdach. Die Kombination der einzelnen Dachformen ist zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt aus Gründen der städtebaulichen Raumwirkung für

- 2-geschossige Gebäude: 15 - 30°
- 3-geschossige Gebäude: 10 - 15°

Für die Dachdeckung sollen ausgehend vom Bestand bei Verwendung natürlicher bzw. materialgerechter Farben folgende Materialien zulässig sein. In Ausnahmefällen können auch

glasierte oder engobierte Materialien eingesetzt werden, wenn keine intensiv leuchtenden Farbtöne verwendet werden:

- Dachneigung < 30°:
- Schiefer- und kleinformatische Faserzementschindeldeckung,
- Blech, Kupfer und Zinkbleckdeckung,
- Dachneigung $\geq 30^\circ$:
- Schiefer- u. kleinteilige Faserzementschindeldeckung,
- Ziegel- u. Betondachsteindeckung,

Für die Fassadengestaltung sollen folgende Materialien und Farben zulässig sein:

- Glattputze und feinstrukturierte Reibputze in hellen bis weißen Farbtönen auf mindestens 2/3 der Fassadenfläche
- Holz und Holzwerkstoffe farbig behandelt, sofern ihr Fassadenanteil 1/3 nicht übersteigt.
- Vormauerfassaden in natürlichen, materialgerechten Farben, sofern ihr Fassadenanteil 2/3 nicht übersteigt, unmittelbar benachbarte Gebäude eine solche Fassade aufweisen und der bestehende Gesamteindruck des Blockes/Quartiers damit nicht verändert wird (Eigenart der näheren Umgebung);

Die Materialkombinationen gelten insbesondere bei der Gestaltung des obersten Geschosses, das bei mehr als zwei Vollgeschossen zur besseren städtebaulichen Verträglichkeit als optisch zurückgesetztes Staffelgeschoss, in Ausnahmefällen als Mansardeschoß auszubilden ist, um den Eindruck einer zweigeschossigen Traufhöhe nicht zu stören.

Fenster und Türen sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und bei einer Scheibengröße von > 1,5 qm durch echte Sprossen zu gliedern. Größere Einheiten, wie Schaufenster, Wintergärten o.ä. entstehen aus der Addition dieser Elemente. Bei historischen Gebäuden ist auf eine materialgerechte Ausstattung mit Holzfenstern und -türen zu achten, die Verwendung von Sprossen im Scheibenzwischenraum wird mangels historischer Authentizität nicht empfohlen.

Anstelle von Rollläden wird die wesentlich ortstypischere Ausstattung mit Fensterläden dringend empfohlen.

Die vor den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss empfehlenswerten Vordächer sollten in leichter Stahl-/Glas Bauweise ausgeführt werden, um den formalen Zusammenhang von Erd- und Obergeschossen nicht zu stören, bzw. zu zerschneiden.

Die erforderlichen Stellplätze sind zu gestalten und durch Grün zu gliedern.

3.3.3 Sonderregelungen, Befreiungen

Aus besonderen baukünstlerischen oder denkmalpflegerischen Gründen können abweichende Ausführungen von diesen Festsetzungen genehmigt werden.“¹

¹ Städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde Lubmin, 1997

4 Historische Entwicklung und Bestand

4.1 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Die Ortslage Lubmin besteht aus 3 geschichtlich gewachsenen Teilen. Neben der landwirtschaftlichen Siedlung, die sich um den Dorfplatz an der heutigen Kreuzung Freester Straße/Altes Dorf und nördlich gelegene Schafschwemme entwickelt hatte entstand wahrscheinlich im 19. Jahrhundert eine Fischersiedlung, die sich im Bereich der Hafenstraßen und Langen Straße entwickelte. Im Schnittpunkt beider Siedlungen liegt heute noch der Dorfanger zwischen Hafenstraße und Schulstraße. In den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts kamen die ersten Badegäste nach Lubmin, was daher 1886 zum Seebad erklärt wurde. In der Folge entwickelte sich über eine großzügige Parzellierung der Heide- und Waldbereiche im Osten des Alten Dorfes eine bescheidene Seebadstruktur mit einigen Villenbauten entlang der heutigen Villenstraße und Dünenstraße. Dieser Bereich unter den Kiefern ist bis heute der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung geblieben.

Die Lage Lubmins zwischen den großen Ferieninseln Rügen und Usedom sowie den ehemaligen Hansestädten Greifswald und Wolgast mit der unverwechselbaren Charakteristik seiner baulichen Struktur zwischen Dünenzone und Kiefernwald war Ziel einer touristischen Entwicklung, die allerdings nie das Ausmaß z.B. der „Kaiserbäder“ Usedom erreichte. Sie wurde begünstigt durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung (1893 Anschluss an die Chaussee Greifswald-Wolgast, 1898 Eröffnung der Kleinbahnlinie über Lubmin nach Wolgast).

1906 entstand zwei Parzellen weiter westlich das „Kurhaus Beugs-Hotel“ das heutige „Haus am Meer“ als eines der ersten größeren Hotels. Die Ansätze der Seebäder-Architektur der Jahrhundertwende, die besonders im Bereich um Villenstraße, Waldstraße und Dünenstraße angesiedelt sind, wurden allerdings nach einer entscheidenden Zäsur durch den ersten Weltkrieg nurmehr bescheidener fortgeführt.

An öffentlichen Infrastrukturanlagen entstanden direkt westlich des Plangebietes 1895 das Warmbad, in dem man in angewärmtem Meerwasser Bäder nehmen konnte, sowie die getrennt voneinander angelegten Badeanstalten für Damen und Herren im Bereich der Seebrücke. 1928 entstand der 245 m lange Vorläufer der heutigen Seebrücke, 1933 die Strandpromenade. Spätestens aber seit Ende der 30er Jahre stagnierte die bauliche Entwicklung in Folge der Weltwirtschaftskrise.

4.2 Denkmale

Bauliche Relikte aus dieser Blütezeit des Seebades bzw. der dörflichen Strukturen sind zum Teil schon zu Vorwendezeiten sehr stark verändert worden oder aber verfallen, so dass sie heute keine historische Bedeutung mehr aufweisen. Zahlreiche Objekte sind aus städtebaulichen oder in ihrer Architektur begründeten Kriterien heraus in die Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern aufgenommen worden. Im Geltungsbereich ist leider kein Objekt mehr auf der Denkmalliste.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen im Süden durch die Dünenstrasse, im Westen durch die Villenstraße, in der Mitte durch die Waldstrasse bzw. den Seebrückenplatz und im Osten durch die Straße zum Meer.

Zusätzlich gibt es einen Anlieferbereich für das Hotel an der Seebrücke, der durch eine Schranke von den Parkplätzen an der Strandpromenade getrennt ist.

4.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist in diesem Innenbereich vollständig vorhanden.

Stromversorgung, Wasser- und Abwasser, sowie Telekommunikationsleitungen und Gas ist in der Dünenstraße sowie dem Stichweg vorhanden.

Auf dem Flurstück 187/7 befindet sich eine unterirdische Abwasser-Pumpstation, die jederzeit zugänglich bleiben muss. Zum Teil sind Wasser- und Abwasserleitungen über zu bebauende Grundstücke geführt worden.

4.5 Natur und Landschaft, Gewässerschutz

Der Planbereich liegt wie der gesamte Seebadbereich im ehemaligen Dünenkiefernwaldbereich, der zum Teil deutlich erkennbar ist und zum Teil mit Hausgärten durchzogen ist, die aufgrund des sauren Bodens eine entsprechende Vegetation aufweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des FNPs der Gemeinde Lubmin sind verschiedene Bereiche Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften unterworfen:

Die Vordünenflächen sowie die nordöstlich des Auslaufkanals der EWN GmbH befindliche Düne sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 des Baugesetzbuches als "Flächen für die Wasserwirtschaft - Anlagen zur Sicherung des Hochwasserschutzes" zu betrachten.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz (LWAG) bestehen Nutzungsverbote für den Strand-, Dünen- sowie Steiluferbereich gemäß § 87 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) sowie Bauverbote (100 m landwärts der Steiluferoberkante sowie 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten und mindestens 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen).

Das Plangebiet liegt innerhalb der 200 m Zone landwärts von der Mittelwasserlinie, d. h. in Anlehnung an § 5 (2) Nr. 7 BauGB ist das gesamte Gebiet im FNP als „Fläche für die Wasserwirtschaft und den Küstenschutz“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Streifens gibt es Nutzungs- und Bauungsbeschränkungen, die jedoch auf Beschluss der Gemeindevertretung zum FNP Lubmin für Bauungspläne gesondert geregelt werden.

Die Abteilung Wasserwirtschaft des StAUN Ueckermünde äußert in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bauungsplanes folgende Bedenken:

„Gemäß § 89 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers bzw. 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten außerhalb eines Bauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die Verbote des § 89 Abs. 1 LWaG gelten u. a. nicht für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches errichtet oder wesentlich verändert werden (§ 89 Abs. 2 Nr. 4 LWaG).

Ausnahmen von den Verboten des § 89 Abs. 1 LWaG sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als zuständige Wasserbehörde (§ 89 Abs. 3 LWaG).

Der Schutz der Küsten (z. B. durch Bau und Unterhaltung entsprechender baulicher Anlagen) sowie die Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung der seawärtigen Dünen und des Strandes ist eine öffentliche Aufgabe (§ 83 Abs. 1 Satz 1 LWaG). Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 83 Abs. 1 Satz 3 LWaG). Demzufolge sind baurechtliche Planungen so auszurichten, dass etwaige Küstenschutzmaßnahmen nicht erschwert werden bzw. keine zusätzlichen Schutzerfordernisse entstehen. Da mit Genehmigung von B- bzw. VuE-Plänen die o. g. Verbote gemäß § 89 LWaG außer Kraft gesetzt werden, kann eine Zustimmung meinerseits zu Bauleitplanungen nur erfolgen, wenn die Aspekte des Küstenschutzes berücksichtigt werden.

Die Ortslage Lubmin befindet sich im Bereich einer Abtragsküste, ohne künstliche Maßnahmen würde die Küstenlinie landwärts zurückweichen. Der Küstenrückgang findet überwiegend bei extremen Hochwasserereignissen statt und beträgt gemäß dem Generalplan "Küsten- und Hochwasserschutz M- V" im statistischen Mittel ca. 20 m/100 a. Jüngere Küstenrückgangsuntersuchungen im Zusammenhang mit der Ermittlung der Lagestabilität der Aufspülung ergaben einen Rückgang der Uferlinie von durchschnittlich 0,64 m/a sowie einen Klifffußrückgang von durchschnittlich 0,43 m/a im Zeitraum zwischen 1974 und 1988. Des Weiteren wurde durch REINHARD (1968) unter der Heranziehung der schwedischen Matrikelkarte ein langfristiger Küstenrückgang von 0,3 m/a ermittelt.

Für Boddenküsten typisch erfolgt der Rückgang überwiegend durch Kliffabbruch bei Sturmflutereignissen einschließlich vorrangiger ufernormaler Umlagerung des abgebrochenen Sedimentes in See. Im Bereich der Ortslage Lubmin wird das weiter westlich fast ausschließlich aus Geschiebemergel bestehende Kliff immer stärker von Sanden überlagert bzw. abgelöst. Infolge der bodenphysikalischen Werte ist in den Sandbereichen somit eine noch geringere Lagestabilität des Kliffs gegeben.

Dem Sedimenttransport im betroffenen Küstenabschnitt kann keine eindeutige Richtung zugeordnet werden. Wesentliche Beeinflussungen werden durch die östlich und westlich von Lubmin befindlichen Anlagen des Hafens Vierow bzw. der EWN GmbH Lubmin hervorgerufen. Gleichzeitig wird der Sedimenttransport durch die vorhandene Seebrücke beeinflusst.

Die durchschnittliche Strandbreite im Bereich Lubmin beträgt ca. 25 m, wobei allerdings Schwankungen zwischen 12 m und 45 m zu verzeichnen sind. Die Kliffhöhe beträgt annähernd 1,0 m RN. Neben der 1988 zwischen Küstenkilometer F 535,830 und F 538,030 durchgeführten Sedimentaufspülung sind im Küstenabschnitt Lubmin keine weiteren Küstenschutzanlagen vorhanden. Im Generalplan "Küsten- und Hochwasserschutz M- V" ist eine Wiederholungsaufspülung zur Kompensation der negativen Sedimentbilanz der Dringlichkeits-Kategorie B eingeordnet. Der Termin einer erneuten Aufspülung ist abhängig von der Abarbeitung der vorhandenen Aufspülung. Bereits vor dem Novemberhochwasser 1995 musste festgestellt werden, dass unter Einbeziehung der Randbereiche im Strandbereich ca. 24 % sowie im Schorlebereich ca. 27 % der aufgespülten Menge wieder verlorengegangen sind. Im eigentlichen Aufspülgebiet waren im Strandbereich in Abhängigkeit von der Lage noch 30 bis 70 % der eingebauten Sandmenge vorhanden. Infolge der schweren Sturmflut vom November 1995 sind zusätzlich zu den v. g. Messungen weitere erhebliche Sedimentverluste, insbesondere im Strandbereich, zu verzeichnen.

Gegenwärtig wird die morphologische Entwicklung des Küstenabschnittes erneut untersucht, wobei mit ersten Ergebnissen erst ab Mitte 2000 zu rechnen ist. Anschließend wird über eine eventuell notwendige erneute Aufspülung entschieden.

Wie in der vorhergehenden Beschreibung der küstendynamischen Situation dargestellt, ist im betreffenden Küstenabschnitt mit erheblichem Küstenrückgang zu rechnen. Dies führt zu einer akuten Gefährdung der Bebauung. Neben dem "normalen" durchschnittlichen Kliffrückgang ist bei extremen Hochwasserereignissen bis zum Bemessungshochwasser von 2,65 RN sowie entsprechender Seegangbelastung mit einer sprunghaften negativen Veränderung der Kliffoberkante zu rechnen, in deren Folge ein dauerhafter Bestand der baulichen Anlagen garantiert werden kann.

Es sei in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich darauf verwiesen, dass auch eine mögliche erneute Aufspülung im Falle einer langanhaltenden und sehr schweren Sturmflut mit entsprechendem Seegang keine absolute Sicherheit für das Kliff darstellt.

Aus den o. g. Gründen ist ein größtmöglicher Abstand von geplanten Bauvorhaben zur vorhandenen Kliffoberkante anzustreben.

Die geplante Bebauung innerhalb des B-Plangebietes ist deshalb mit einem Mindestabstand von 20 m zur vorhandenen Kliffoberkante herzustellen, wobei ich darauf hinweise, dass dieser Abstand schon eine Ausnahme, die der örtlichen Situation (im Zusammenhang bebauter Gebiet, Entwicklung des touristischen Mittelpunktes der Gemeinde) geschuldet ist, darstellt.

Die innerhalb der zeichnerischen Unterlagen des B-Planes dargestellten Baugrenzen bzw. -linien sind entsprechend zu verschieben (20 m Abstand zwischen Baugrenzen bzw. -linie und Kliffoberkante) und die vorhandenen baulichen Anlagen nur als Bestand ohne die v. g. Baugrenzen bzw. -linien aufzuführen.

Ohne diese Änderungen ist der B-Plan aus Sicht des Küstenschutzes abzulehnen.

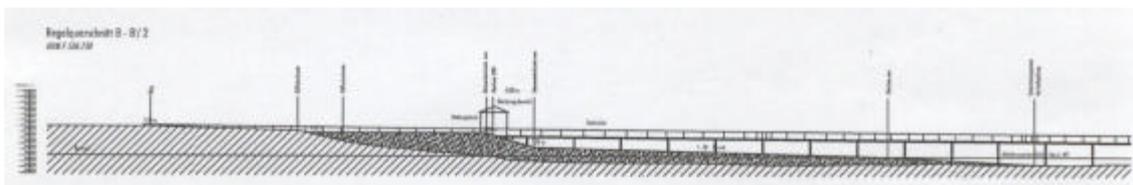
Für die Bebauung auf dem Flurstück 189 ist zu beachten, dass sich ein wertvoller Baumbestand auf dem Grundstück befindet, der zu erhalten ist. Neben dem typischen Kieferbestand sind dort auch Spitzahorn und Sommerlinde vertreten.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Die angestrebte Minimierung der Flächenversiegelung und hiermit verbundene Reduzierung des Regenwasseranfalles ist ebenso wie die angestrebte Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (§ 5 der textlichen Festsetzung) zu begrüßen.

Allerdings ist bei der Versickerung darauf zu achten, dass keine Durchfeuchtung des Kliffs, die zu Erosionen oder Ausspülungen der Feinkornanteile führen können, stattfindet. Etwaige Versickerungsanlagen (vor allem Sickerschächte) sind deshalb ebenfalls mit einem Mindestabstand von 20 m zur vorhandenen Kliffoberkante zu errichten.²

Der derzeitige Verlauf der Küstenlinie ist nach neuesten Vermessungen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Von August 2002 bis August 2003 wurden durch das StAUN Abt. Küstenschutz Maßnahmen zur Strandaufspülung durchgeführt, die eine Verschiebung der Linie des mittleren Hochwassers um ca. 60 m seewärts bewirkten.



² Stellungnahme des Stattdlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Wasserwirtschaft vom 11.11.1999 zum Bebauungsplan Nr. 3 „Seebrückenbereich“ der Gemeinde Lubmin

Abb. Querschnitt Ufer mit Eintragung Küstenprofil Bestand und Küstenprofil Planung im Bereich des B-Planes Nr. 3

4.5.1 Umweltverträglichkeit, Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen Plan für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, auf. Daher wurde zum Verfahren kein Umweltbericht verfasst. Es handelt sich um einen Bereich, der gem. § 34 BauGB zum Innenbereich der Ortslage Lubmin gehört

Daher wurde gemäß der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

5 Planungsinhalt

5.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Das Quartier um den Seebrückenplatz soll baulich vor allem um den Platz herum räumlich mit mindestens zwei- bis dreigeschossiger Bebauung gefasst werden. Der Platzzugang von der Dünenstraße her muss wie die Straßenrandbebauung der Dünenstraße mindestens zweigeschossig entwickelt werden, um den Eingang zum Platzbereich entlang der Waldstraße städtebaulich zu artikulieren. Zur Meerseite öffnet sich der Platz. In den von den Straßen abgewandten Bereichen kann die Bebauung auch niedriger werden. Eine Ausnahme bildet in Abstimmung mit der Rahmenplanung die Bebauung des Flurstückes 218. Hier soll das landseitige



Abb.: Städtebauliches Konzept

Pavillongebäude des geplanten Wassersportzentrums mit Boutiquen, Restauration und Verleih von Wassersportgeräten sowie den Waschräumen und Toiletten für einen Wasserwanderrastplatz und eine öffentliche Toilettenanlage Platz finden. Dieses Gebäude ist daher nur eingeschossig geplant.

Der zur Zeit öffentliche Parkplatz an der Promenade soll für die Sondergebiete SO1, SO3 und angrenzendes SO2 die Unterbringung der notwendigen Parkplätze bereitgestellt werden.

Der für die Flurstücke 187/1 und 187/2 geplante Spielplatz wird nun auf die Flurstücke 106/1 und 107 verlegt. Damit wird das Ziel, die Funktionen Spiel und Verkehr besser zu trennen, erreicht.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Baulichen Nutzung gliedert sich in zwei Bereiche. Das Sondergebiet SO1 Hotel dient der Nutzung für das Hotel mit Beherbergung und Restaurant, wobei dem bestehenden Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben wird. Ein entsprechender Beschluss zur Erweiterungsmöglichkeit auf dem derzeit gemeindlichen Grundstück zum Verkauf an die Betreiberin des Hotels wurde bereits gefasst.

Die anderen Bauflächen dienen der Tourismusentwicklung und sind als Sondergebiete für den Fremdenverkehr SO2 für folgende Nutzungen vorgesehen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe, (hier ist vor allem an Privatpraxen für Ärzte oder Badeärzte gedacht)
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur Fremdenverkehrsartikel

Bis zu 30 % der Hauptnutzfläche eines Gebäudes kann auch zu Dauerwohnzwecken genutzt werden, die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, dass in der Nebensaison die Gebäude entlang der Promenade nicht vollkommen unbewohnt bleiben. Damit wird auch die Wirtschaftlichkeit der Nutzung der Gebäude erhöht und eine Art sozialer Kontrolle sorgt dafür, dass die Gefahr des Vandalismus außerhalb der Saison vermindert wird. Außerdem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Zulässig sind nur die von der Nutzungsart bestimmten notwendigen Stellplätze und keine LKW-Stellplätze.

Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr SO 3 ist aufgrund der zentralen Funktion für folgende Nutzungen vorgesehen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur Fremdenverkehrsartikel
- Waschräumen und Toiletten für touristische Nutzungen und öffentliche Toilettenanlagen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sonstige Sondergebiete im § 17 mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0.

SO1 – „Sonstiges Sondergebiet Hotel“

Für das Sonstige Sondergebiet Hotel ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf drei Geschosse begrenzt.

SO2 – „Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“

In den Sonstigen Sondergebieten SO2 Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss oder Mansardgeschoss mit einer Grundfläche von höchstens 85 %

des darunter liegenden Geschosses auszubilden. Aufgrund der besonderen Bauform ist für Hotelgebäude (als Betriebe des Beherbergungsgewerbes) das Staffelgeschoss auch als Vollgeschoss zulässig.

SO3 – „Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für das Sonstige Sondergebiet SO 3 auf ein Geschoss beschränkt.

5.4 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, da städtebauliche Konzeption und die Grundstücksverhältnisse Gebäudefronten von mehr als 50 Metern nicht vorsehen. Die Baugrenzen der Baufelder orientieren sich an den Verkehrsflächen. Zusammen mit der Mindesthöhe von einem Geschoss in dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 bzw. einer maximalen Höhe von drei Geschossen in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird die städtebauliche, räumliche Gestaltung der Platzwände gewährleistet. Das eingeschossige Funktionsgebäude dient als Platzeingang und staffelt die Höhe in diesem Bereich.

5.5 Nebenanlagen und Stellplätze sowie Zufahrten

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugebiete gemäß § 14 (1) und (2) zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der geringen Größe der Baugebiete sind Stellplätze in den Baugebieten gemäß § 12 (6) BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Um die Erholungsfunktion des Bereiches nicht übermäßig zu belasten, sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

Die Anlieferung im Bereich des Seebrückenplatzes wird durch ein gesondertes Fahrrecht auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Anlieger gesichert. Eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger und mit Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger ist zur Erschließung der Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Im inneren Blockbereich zwischen Villen- und Waldstraße beziehungsweise südlich des SO 1 ist eine Fläche für die Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen vorgesehen, die für das SO 1 Hotel, das angrenzende SO 2 und SO 3 Fremdenverkehr östlich der Waldstraße zugeordnet ist, da hier eine Unterbringung der KFZ auf den eigentlichen Grundstücken nicht vollständig möglich ist und der Parksuchverkehr weitestgehend vermieden werden soll. Für die anderen Grundstücke ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze problemlos auf den Grundstücken selbst möglich. Darüber hinaus sind öffentliche Stellplätze an der Dünenstraße vorhanden.

5.6 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festlegungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

§ 1 textl. Festsetz. Das Sonstige Sondergebiet - Hotel - wird explizit nur für das bestehende Hotel mit Restaurant und deren Erweiterung inklusive des geplanten integrierten Wellnessbereiches dienen.

§ 2 und 2a textl. Festsetz. Die Sonstigen Sondergebiete – Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung dienen der Entwicklung des Tourismus. Deshalb sind die zulässigen Nutzungsarten abschließend aufgezählt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da hier eine für diese Nutzungsart meist typische erhebliche (Lärm-) Belästigung aufgrund der Erholungsfunktion ausgeschlossen werden muss.

§ 3 textl. Festsetz. Um die Einheitlichkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes, insbesondere an der Promenade, zu gewährleisten, wird die Firsthöhe auf max.18 m über HN beschränkt.

§ 4 textl. Festsetz. In den betroffenen Gebieten ist die Zielsetzung, private Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden zu errichten, um die Zersiedelung und den Flächenverbrauch (z.B. durch Auffahrten) so gering wie möglich zu halten. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen müssen aus lärmtechnischen Gründen ausgeschlossen werden.

§ 5 textl. Festsetz. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Mit den aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser (Regenwasser) als Maßnahme zur Grundwasserneubildung festgeschrieben.

§ 6 textl. Festsetz. Die Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger und mit Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger ist zur Erschließung der Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Um die Erholungsfunktion des Bereiches zu gewährleisten ist keine öffentliche Zufahrt vorgesehen. Für den als Fußgängerbereich festgesetzten Seebrückenplatz ist ein Fahrrecht für die Anlieger insbesondere nur für die Anlieferung vorgesehen, denn die Stellplätze werden nicht über diesen Bereich erschlossen. Durch den Ausschluss des allgemeinen öffentlichen Kraftverkehrs wird die Erholungsfunktion und der Charakter des Platzes unterstützt. Touristische Ereignisse (Strandfeste u.ä.) widersprechen der Funktion ausdrücklich nicht.

§ 7 textl. Festsetz. Gem. § 9 (1) Nr. 22 dient die Fläche der Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen. Dem SO Hotel, angrenzenden SO 2 und SO 3 Fremdenverkehr östlich der Waldstrasse zugeordnet ist diese Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt), da hier eine Unterbringung der KFZ auf den eigentlichen Grundstücken nicht vollständig möglich ist und der Parksuchverkehr weitestgehend vermieden werden soll.

§ 8 textl. Festsetz. Die Pflanzgebote regeln die Neuanpflanzung im Bereich der Gärten.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen umfassen alle Regelungen in einem B-Plan, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden.

§ 8 textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zum Staffelgeschoss, zur Fassadengestaltung, Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckungen, Fenster, Türen, Nebengebäude, Einfriedungen und Balkone, Veranden und Loggien in den B-Plan aufgenommen. Um- und Neubauten sind in einer seebadtypischen Gestaltung und mit entsprechenden ortstypischen Materialien auszuführen.

5.8 Hinweise

Bodendenkmalpflege Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde auftauchen sollten.

Denkmalpflege Den Forderungen der Denkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften aufgeführt, da sich im Plangebiet ein Baudenkmal befindet, dies ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Naturschutz Hier sind Hinweise auf die Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Lubmin sowie zusammenfassend die entsprechenden Regelungen aufgeführt.

Landesvermessung Es befinden sich im Plangebiet an der Wald- und Villenstraße Festpunkte des Aufnahmepunktfeldes, die AP's Nr. 8-11 (Anlage, AP-Beschreibungen), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Auszuführende der Maßnahme ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss diese ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

5.9 Freiraumversorgung

Grünflächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 1,5 m herzustellen, die nur aus ortsbildtypischen Gehölzen bestehen dürfen oder entsprechend der örtlichen Bauvorschrift zu gestalten.

Stellplatzflächen sind zur Grundwasserneubildung mit einer Pflasterung mit einem Fugenmaß größer 1 cm, Rasengittersteinen oder anderen ähnlichen wasserdurchlässigen Tragschichten. Befestigungen mit Betonunterboden, Fugenverguss, Betonierungen oder Asphaltierungen sind unzulässig. Die Freiflächen sind zu gestalten und durch Hecken einzufrieden.

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Lubmin ist zu beachten.

5.10 Kulturelle, soziale und medizinische Infrastruktur, Nahversorgung

Die Gemeinde Lubmin ist gemäß ihrer zentralörtlichen Funktion sehr gut mit Gemeinbedarfseinrichtungen versorgt. Sie ist Sitz der Amtsverwaltung. Sie ist Standort einer weiterführenden Haupt- und Realschule, einer Kirche, der Sozialstation Lubmin und auch der Heimvolkshochschule im Alten Dorf. Außerdem gibt es neben der Schule eine Sportanlage für den Schul- und Vereinssport mit neuen Tennisplätzen. Auch die freiwillige Feuerwehr hat eine neue, moderne Einrichtung für zwei Fahrzeuge in einem umgebauten Gebäudekomplex in der Freester Straße erhalten, in der auch die Polizeistation und das Schüllercafé untergebracht ist, in dem auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Die ärztliche Versorgung in Lubmin ist in hervorragender Weise durch insgesamt 6 Ärzte, davon 2 Zahnärzte, 1 Kinderärztin und 3 Allgemeinmediziner abgedeckt. Standort ist ganz in der Nähe des Plangebietes das ehemalige Landambulatorium, das heutige Ärztehaus, wo auch eine

Apothekende untergebracht ist. Diese Ärzte bieten zusammen mit einer Physiotherapeutin Kurbehandlungen an, die wesentlicher Bestandteil des Seebadangebotes Lubmins sind. Die Notfallversorgung erfolgt über die Kliniken in Greifswald. Der Rettungshubschrauber ist in weniger als 5 Minuten vor Ort.

Im Pflegebereich gibt es seit mehreren Jahren eine DRK Sozialstation in Lubmin, die zusammen mit einer betreuten Altenwohnanlage im Alten Dorf untergebracht ist. Für die soziale Versorgung dient weiterhin eine Kindertagesstätte mit Krippen-, Kindergarten- und Hortbetreuung.

Zur Nahversorgung ist ein großer Supermarkt am Ortseingang vorhanden und in der Freester Straße ist ein weiterer geplant.

5.11 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher über die Dünenstraße, die Waldstraße und die Straße zum Meer. Auf dem als Fußgängerbereich festgesetzten Seebrückenplatz ist ein Fahrrecht für die Anlieger insbesondere für die Anlieferung vorgesehen, denn die Stellplätze werden nicht über diesen Bereich erschlossen. Eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger und mit Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger ist zur Erschließung der Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Das Grundstück 220/5, welches nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzt, wird über das Grundstück 220/6 erschlossen, da der Grundstückseigentümer für beide Grundstücke identisch ist, ist die Erschließung gesichert: Sollte dennoch eine getrennte Nutzung geplant werden, ist ein eingetragenes Wegerecht notwendig.

5.12 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist in diesem Innenbereich vollständig vorhanden. Stromversorgung, Wasser- und Abwasser, sowie Telekommunikationsleitungen und Gas ist in der Dünenstraße vorhanden. Die geplante Bebauung kann an die vorhandenen Netze angeschlossen werden.

Zum Teil sind Wasser- und Abwasserleitungen über zu bebauende Grundstücke geführt worden. Auf dem Flurstück 187/7 befindet sich eine unterirdische Abwasser-Pumpstation, die jederzeit zugänglich bleiben muss. Eine 2001 vorgenommene Vermessung hat die Lage dieser Leitungen und Schächte dokumentiert, über eine Verlegung der Leitungen (Umverlegung der Schutzwasserleitung vom Pumpwerk zur Hauptsammelleitung) besteht eine Einigung zwischen dem Versorgungsträger ZWAB Boddenküste und der Gemeinde. Für die notwendige Umverlegung des Hauptstromkabels ist eine Vereinbarung mit der e.dis vorgesehen. Die unterirdische Abwasser-Pumpstation ist überfahrbar und kann nicht mit Stellplätzen überdeckt werden.

5.13 Denkmale

Die ehem. Pension, die sich in der Dünenstraße 3 im Plangebiet befindet, war in die Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern aufgenommen worden. Mittlerweile ist keine Objekt im Geltungsbereich mehr in dieser Liste.

5.14 Natur und Landschaft, Gewässerschutz

Generell wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Eingriffe gem. § 1 a (2) 2. BauGB erzeugt, da das Gebiet im Innenbereich liegt und derzeit nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Um die Verbesserungen im Detail aber beeinflussen zu können und die Ökobilanz zu verbessern, werden einige diesbezügliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung dürfen Stellplatzflächen nur mit Pflaster mit einem Fugenmaß größer 1 cm, Rasengittersteinen oder anderen Tragschichten befestigt werden, deren Abflussbeiwert im Verhältnis zu den vorgenannten Befestigungen gleich oder kleiner ist.

Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Lubmin. Ein Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Jahr 2002 wurde im Bereich der 1988 erfolgten Strandaufspülung eine erneute Strandaufspülung durchgeführt. Die neue Kliff- bzw. Dünenkante hat sich um etwa 30 m vor die ehemalige Kliffkante geschoben. Diese ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

Nach Abstimmung mit dem StAUN ist ein im Mittel „baugefreier 20 m Abstandsbereich“ längs der ehemaligen Kliffoberkante berücksichtigt worden.

5.15 Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten bzw. Altlastverdacht besteht im Plangebiet nicht. Kampfmittelfunde sind nicht bekannt.

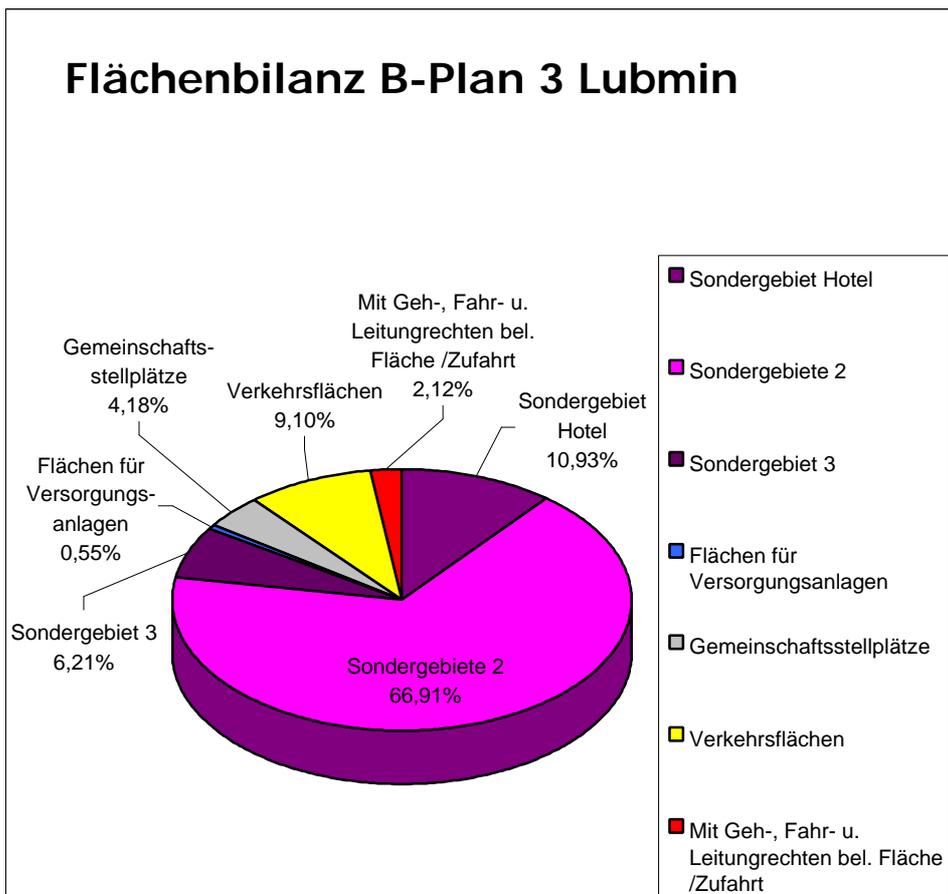
5.16 Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungswesens

Nach Auskunft des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Ostvorpommern und die Hansestadt Greifswald befinden sich im Plangebiet an der Wald- und Villenstraße Festpunkte des Aufnahmepunktfeldes, die AP's Nr. 8-11 (siehe Anlagen 10.1), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Auszuführende der Maßnahme ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

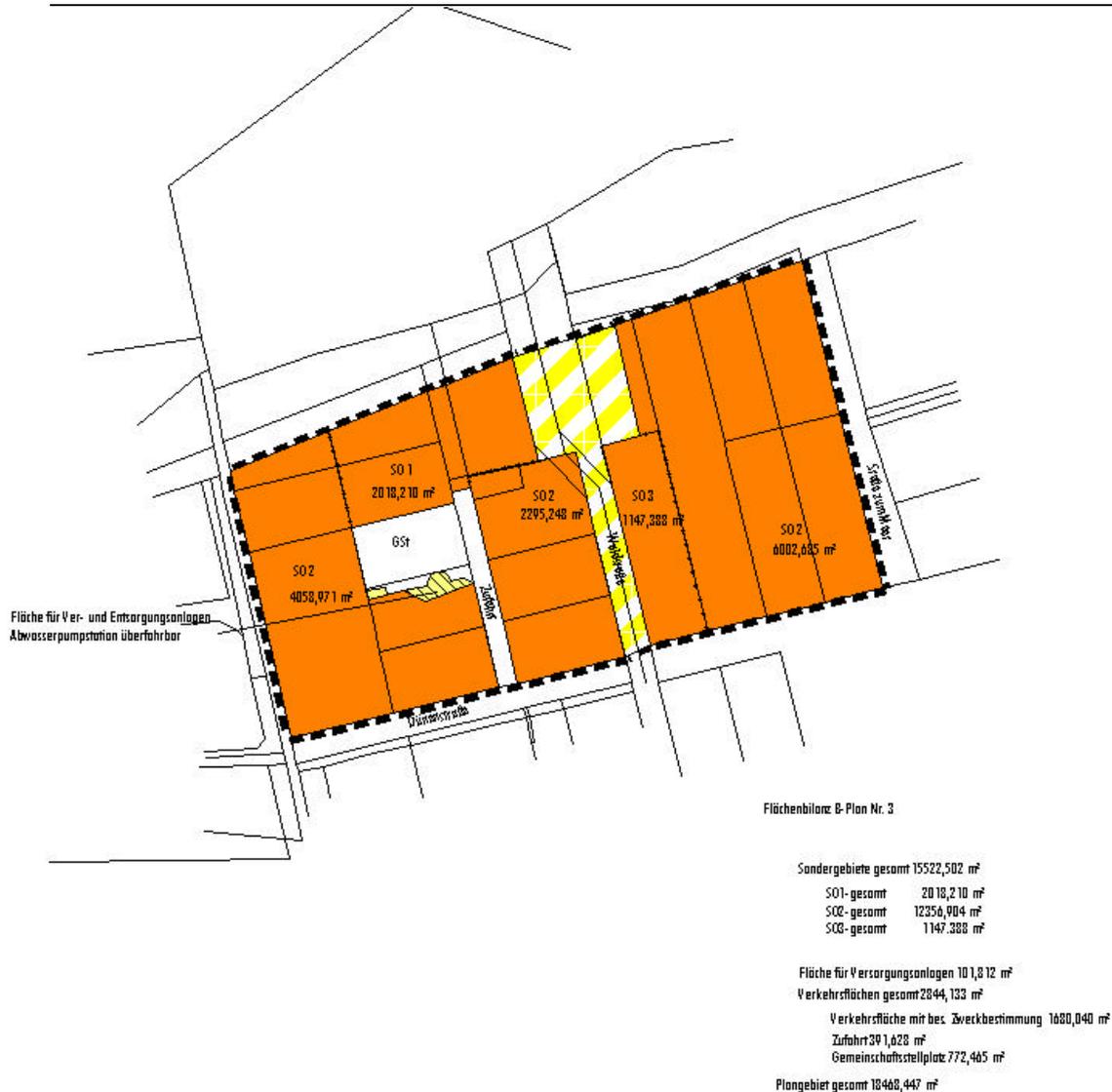
6 Städtebauliche Vergleichswerte

6.1 Flächenbilanz

B-Plan 3 "Seebrückenbereich", Lubmin Flächenbilanz Stand 11.2003			
#	Flächenart	Fläche	Anteil
1.	Sondergebiet Hotel	0,202 ha	
2.	Sondergebiete 2	1,236 ha	84,05%
3.	Sondergebiet 3	0,115 ha	
4.	Flächen für Versorgungsanlagen	0,010 ha	0,55%
5.	Gemeinschaftsstellplätze	0,077 ha	4,18%
6.	Verkehrsflächen	0,168 ha	9,10%
7.	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten bel. Fläche /Zufahrt	0,039 ha	2,12%
Summe		1,847 ha	100%



6.2 Nachweis Flächenbilanz



7 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Aug.1997 (zuletzt geändert durch G v. 23.7.2002, BGBl. I S. 2850);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April.1993 (BGBl. I S.466);

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.);

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S.612) geändert durch Artikel des

Gesetzes vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647) in Kraft am 30.07.1998; durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60) in Kraft am 1. September 2001 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 – 3)in der Fassung vom 30. April 1998;

Fickert, Hans Carl: Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes und ergänzender Rechts- und Verwaltungsvorschriften von Hans Carl Fickert und Herbert Fieseler, 9. teilw. neubearb. und erw. Aufl. , Stuttgart, Berlin, Köln 1998)

8 Maßnahmen und Kosten

Die durch das Verfahren verursachten Lohn- und Sachkosten der Verwaltung werden von der Gemeinde durch den im Verwaltungshaushalt gegebenen Rahmen getragen. Die Kosten der Bearbeitung durch das beauftragte Planungsbüro und seine Folgekosten werden anteilig per städtebaulichem Vertrag von der Gemeinde und Investoren getragen.

9 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.10.1997
Bekanntmachung	03.12. – 18.12.1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12.10.- 12.11.1999
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.10. –15.11.1999
Öffentliche Auslegung	01.11. – 30.11.1999
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.02.–25.03.2002
Erneute öffentliche Auslegung	21.02.–25.03.2002
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19.12.–05.02.2004
Erneute öffentliche Auslegung	06.01.–06.02.2004
Satzungsbeschluss	April 2004

Aufgestellt Lubmin, November 2004

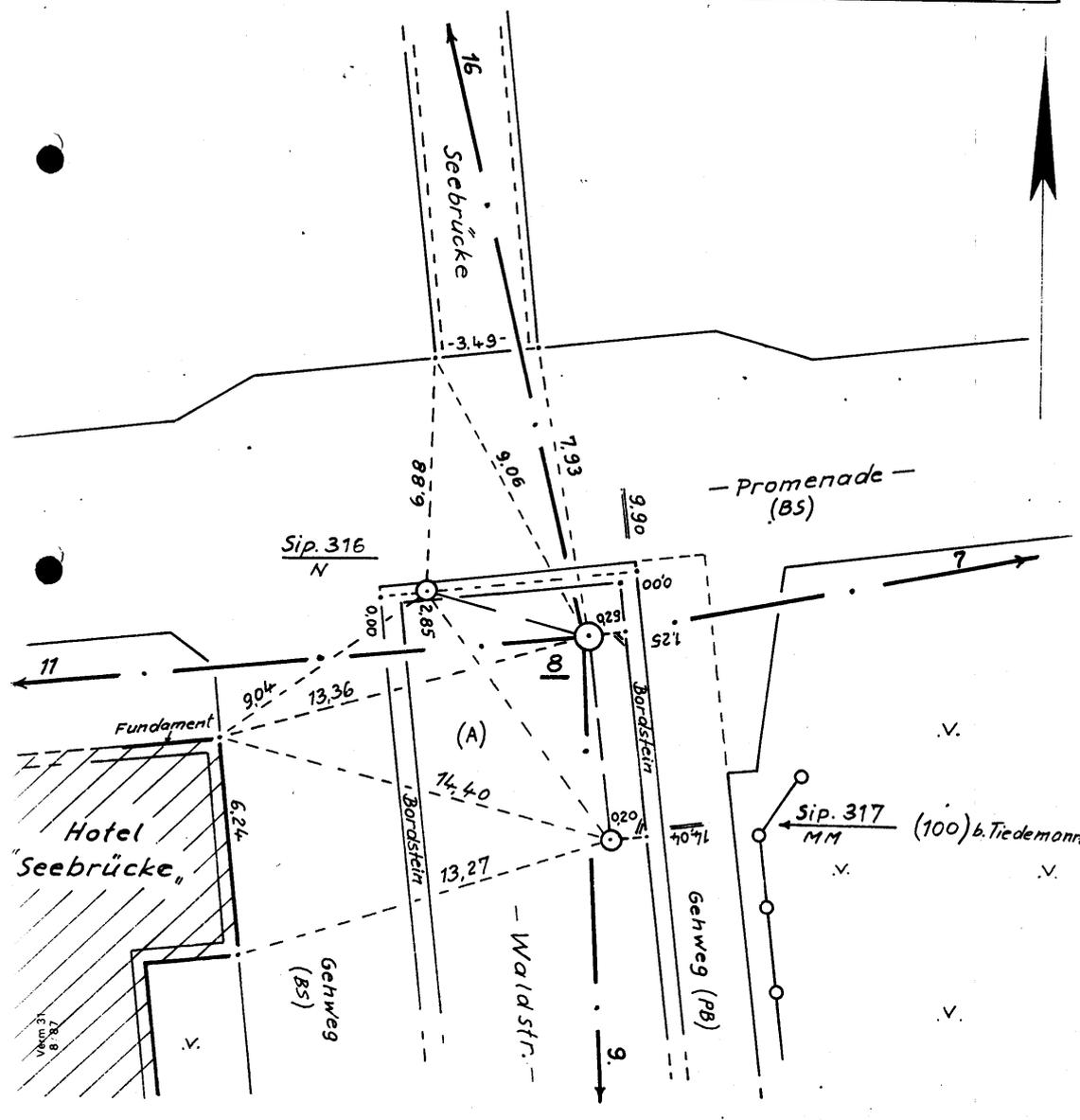
Bürgermeister
Dr. Kühnemann

Planer
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Kristiane Dammann-Doench

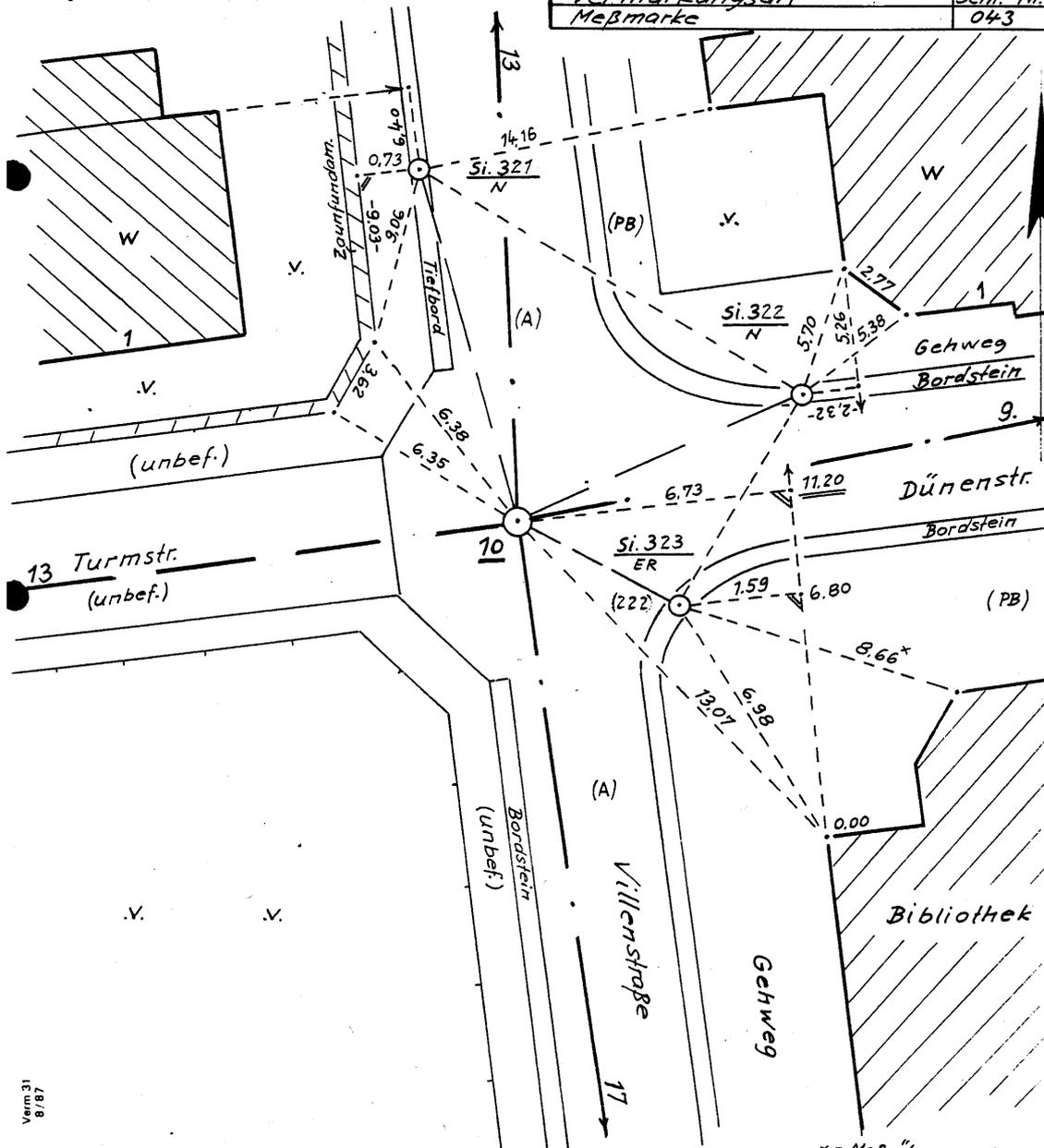
10 Anlagen

10.1 Landesvermessung/ Aufnahmepunkte

Aufnahmepunkt - Beschreibung				Numerierungsbezirk				Punktnummer					
Katasteramt		Gemarkung		Flur		[100 km]		[1 km]					
OVP		Lubmin				54	60	09	02	00	00	00	08
Numerierungsbezirk	PA	Punktnummer	Y	X	Jahr d. Erststahung	Letzte Fortf.-Übern.		Letzte AP-Akte-Nr.		Ggf. alte Pkt.-Nr.			
			Red. Richtung	Strecke	1996								
Nur im AP-Fortführungsriß ausfüllen.													
Gemessen (ergänzt/wiederhergestellt)						Unterschrift			Datum				
						Schulz							
In den AP-Nachweis übernehmen						Übernommen							
Örtlich überprüft				Unterschrift				Datum					
Vermarktungsart										Schl.-Nr.			
Meßmarke i. Beton										043			

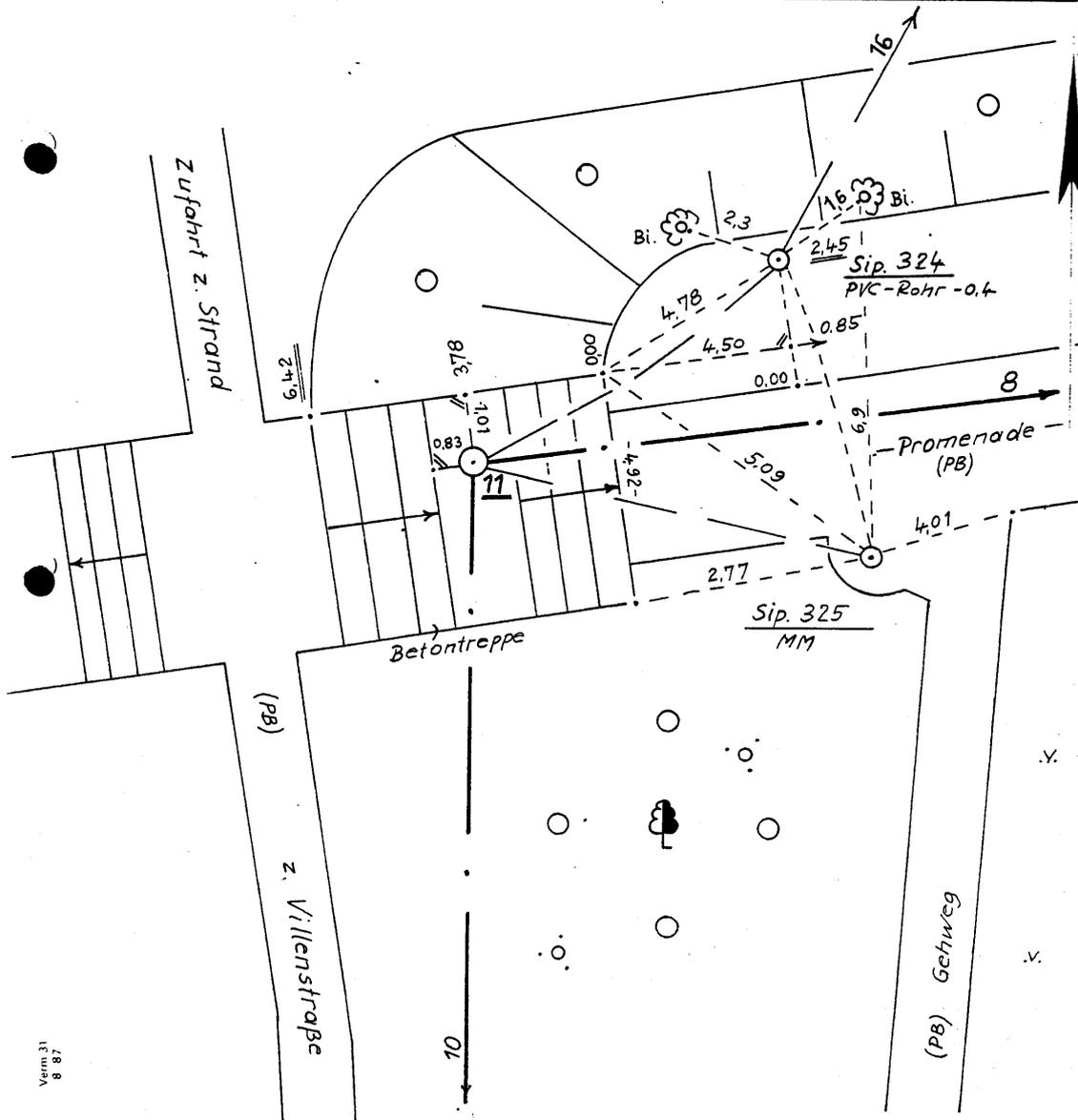


Aufnahmepunkt - Beschreibung				Numerierungsbezirk				Punktnummer	
Katasteramt		Gemarkung		Flur		[100 km]		[1 km]	
OVP		Lubmin				R	H	R	H
						54	60	09	02
						0	0	0	10
Numerierungsbezirk	PA	Punktnummer	Y	X	Jahr d. Entz.assung	Letzte Fertl.-Übern.		Letzte AP-Aktua.-Nr.	
			Red. Richtung	Strecke	1995			Ggl. alte Pkt.-Nr.	
Nur im AP-Fortführungsabß ausfüllen.									
Gemessen (ergänzt/wiederhergestellt)					Unterschrift			Datum	
					M. Schimpf				
In den AP-Nachweis übernehmen					übernommen				
Örtlich überprüft					Unterschrift			Datum	
Vermarktungsart								SCHL.-Nr.	
Meßmarke								043	



Verm 31
8/87

Aufnahmepunkt - Beschreibung				Numerierungsbezirk		Punktnummer		
Katasteramt		Gemarkung		Flur		[100 km]	[1 km]	
OVP		Lubmin				R	H	
						54	60	
						09	02	
						00	01	
						11		
Numerierungsbezirk	PA	Punktnummer	Y	X	Jahr d. Entstehung	Letzte Fortf.-Übern.	Letzte AP-Akten-Nr.	Bgl. alte Pkt.-Nr.
			Red. Richtung	Strecke	1996			
Nur im AP-Fortführungsß ausfüllen.								
Gemessen (ergänzt/wiederhergestellt)					Unterschrift		Datum	
					<i>Wohnfangel</i>			
In den AP-Nachweis übernehmen					übernommen			
Örtlich überprüft			Unterschrift			Datum		
Vermarktungsart							Schl.-Nr.	
Meßmarke							043	



Verm. 31
8 87