

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 4
2. Beschreibung Plangebiet	4 - 5
3. Rechtsgrundlagen	5 - 6
4. Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	7 - 9

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist hoch. Die Familie Dorn ist Eigentümer der Flächen im Plangebiet und sieht mit der Erstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit für ein eignes Wohnhaus, sowie vier Ferienhäusern. Das Plangebiet diente in der Vergangenheit als Weidefläche und bildet eine Lücke zur vorhandenen Bebauung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes. Geplant sind ein Einfamilienhaus und vier Ferienhäuser.

Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich. Das Plangebiet liegt an der Freester Straße. Die Medien liegen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Gebiet ist aufgrund der naturräumlichen Lage sehr geeignet. Es liegt außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege und berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ferienhäuser und Wohnbebauung an der Freester Straße“ wurde durch die Gemeindevertretung Seebad Lubmin am 27.06.2023 gefasst.

2. Beschreibung Plangebiet

Lage im Raum

Die Gemeinde Seebad Lubmin liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald. Sie ist dem Amt Lubmin mit Sitz in 17509 Seebad Lubmin, Geschwister - Scholl - Weg 15 zugehörig.

Das Seebad Lubmin wird im Norden durch den Greifswalder Bodden, im Südosten durch die Gemeinde Rubenow, im Süden durch die Gemeinde Wusterhusen und im Westen durch die Gemeinde Brünzow begrenzt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt östlich an der Freester Straße – im Ortskern des Seebades Lubmin. Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Lubmin
Flur	1
Flurstücke	770/7, 771/3 und 772/5 jeweils teilweise

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.135 m². Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Dipl.-Ing.(FH) Arne Biesterfeldt Vermessungsbüro von 04-2024 verfasst.

Eigentumsverhältnisse

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke sind Eigentum der Familie Dorn aus Lubmin.

Plangebietsfläche

Zur Zeit der Bestandsaufnahme im April 2024 diente das Plangebiet weitgehend als Weidefläche für Hobbytierhaltung. Das Plangebietes weist Vegetationen mit eingestreuten einzelnen Gehölzbeständen auf.

An baulichen Anlagen sind auf dem Flurstück 770/7 eine Trafostation und auf 772/5 ein kleiner Pferdestall vorhanden.

3. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 16:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- **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

4. Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Es handelt sich um die Umnutzung einer kleinen innerörtlichen und abgegrenzten Fläche, somit sollen die mit dem § 13a BauGB eröffneten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens genutzt werden.

Entsprechend § 13a (3) 1. BauGB soll von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.

Hierzu war in einem ersten Planungsschritt der Nachweis zu führen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) 1. und 2. BauGB vorliegen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13 a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

1. dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient;
2. dass die festzusetzende voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)

a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder

b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;

3. dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
4. dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits geprägten Siedlungsbereich erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.

Nach den Vorschriften des UVPG besteht für die geplante Entwicklung eines Sondergebietes mit der Gesamtkapazität von 5 Wohneinheiten keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU- Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura-2000- Gebietes.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Lubmin hat am **27.06.2023** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ferienhäuser und Wohnbebauung an der Freester Straße“ gefasst und der Beschluss durch Aushang vom 30.06.2023 - 18.07.2023 bekanntgemacht.

Die Entwurfsunterlagen werden dann für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 16 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.