

Gemeinde Lubmin

5. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“

Begründung

Auftraggeber: Marina Lubmin GmbH
Freesendorfer Weg 5
17509 Lubmin

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: Entwurf, Stand 20. November 2023

Inhalt

1	Vorbemerkung	6
1.1	Lage des Plangebietes.....	6
1.2	Planungsanlass- und Erfordernis	8
1.3	Ziel und Zweck der Planung	9
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
1.5	Konzept Campingplatznutzung	12
1.6	Immissionsschutz	13
1.7	Städtebaulicher Vertrag.....	16
2	Verfahren	18
2.1	Verfahrensübersicht	19
3	Übergeordnete Planungen	20
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)	20
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RREP VP)	20
3.3	Flächennutzungsplan	21
3.4	Benachbarte Bebauungspläne	22
3.5	Schutzausweisungen.....	22
3.6	Denkmalschutz.....	23
3.7	Hochwassergefährdung	23
3.8	Baumschutzverordnung.....	24
3.9	Wald	24
3.10	Biotope.....	24
4	Festsetzungen	25
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
4.2	Auflösend bedingte Festsetzung der Campingplatznutzung	26
4.3	Definition der Größe der Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Caravans.....	28
4.4	Maß der baulichen Nutzung	29
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
4.6	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	30
4.7	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ..	31

4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und (§ 12 Abs. 4 NatSchAG M-V)...	31
4.9	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	32
5	Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange	34
5.1	Natura 2000-Gebietsschutz	34
5.2	Räumliche Struktur	34
5.3	Naturraum und Landschaft.....	35
5.4	Schutzgut Klima und Luft	35
5.5	Schutzgut Fläche und Boden.....	36
5.6	Schutzgut Wasser.....	37
5.7	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	38
5.8	Schutzgut Landschaft	41
5.9	Auswirkungen der Planung auf die umweltbezogenen Schutzgüter	42
6	Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes	45
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	45
6.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	45
6.3	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen.....	45
6.4	Bodenordnung	45
6.5	Auswirkung auf die technische Infrastruktur.....	45
6.6	Finanzielle Auswirkungen	45
6.7	Flächenbilanzierung	45
7	Rechtsgrundlagen	46
8	Quellen	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Emissionskontingente.....	14
--------------------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Lubmin	6
Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches der 5. Änderung	7
Abb. 3:Planausschnitt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	11
Abb. 4: Konzeptskizze.....	12
Abb. 5: Auszug LEP M-V mit Lage des Plangebietes (rot umrandet).....	20

Abb. 6: Auszug RREP VR	21
Abb. 7: Ausschnitt 1. Änderung FNP mit Geltungsbereichsgrenze (rot)	22
Abb. 8: Schutzgebietsausweisung	23
Abb. 9: Überflutungsgebiete	23

1 Vorbemerkung

1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Lubmin liegt im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns sowie östlich der Stadt Greifswald. Die Gemeinde trägt den Titel „Seebad“ und stellt gleichzeitig den Verwaltungssitz des Amtes Lubmin dar. Lubmin liegt direkt am Ostseestrand und wird durch zahlreiche touristische Nutzungen geprägt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Lubmin¹

Östlich der Ortslage Lubmin liegt das Industrie- und Gewerbegebiet. Es handelt sich um einen landesweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbebestandort, der im Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt wird (vgl. Kap. 3.2). Zwischen dem Industriegebiet und der Ortslage liegen Waldflächen, die Entfernung zwischen der Ortslage (deren östlichen Ausläufer) und dem Industriegebiet beträgt etwa einen Kilometer. Der Strand reicht von der Ortslage Lubmin durchgängig bis in Höhe des Industriegebiets. Er endet an dem Auslaufkanal des Industriehafens, der Bestandteil des Industriegebiets ist. An der Einmündung dieses Kanals in die Ostsee befindet sich die Marina Lubmin mit vier langen Steganlagen und Anlegeplätzen für ca. 180 Sportboote. Die Marina bildet damit einen wesentlichen Bestandteil der touristischen Infrastruktur Lubmins.

¹ <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight>

Planungsrechtliche Grundlage des Industrie- und Gewerbegebiets Lubmin bildet der Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“, der seit dem Jahre 2004 rechtswirksam ist. Bestandteil dieses Plangebiets sind seit einer 1. Planänderung im Jahre 2006 (vgl. auch Kap. 1.4) zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Jachthafen. Diese Sondergebiete liegen im Nordosten des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 1 und umfassen die Flächen, die zwischen der Marina Lubmin im Norden und dem Kanal im Osten gelegen sind. Sie stehen im Zusammenhang mit der Marina, zulässig sind dort bisher im Wesentlichen Büros und Verkaufseinrichtungen für Service- und Dienstleistungen für den Sportboothafen (Yachthafen), Sanitäreinrichtungen, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen.

Tatsächlich genutzt werden die Sondergebiete derzeit davon abweichend als Parkplatzflächen bzw. Abstellflächen für Boote (östlicher Teil) sowie bis vor kurzem durch einen Campingplatz bzw. Zeltplatz (westlicher Teil). Es befinden sich dort zudem eine Kiteschule sowie eine temporär genutzte Bar. Innerhalb des Yachthafens, aber bereits außerhalb des Geltungsbereichs, liegt ein Schiff, das als Restaurant genutzt wird.

Der Geltungsbereich der 5. Planänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Planänderung. Er umfasst die beiden Sondergebiete Jachthafen sowie Grünflächen, die westlich und nördlich an diese Sondergebiete angrenzen. Die Änderung betrifft die Flurstücke: 2/68, 2/141, 2/142, 2/143, 2/144, 2/145, 2/146, 2/147, 2/148, 30/1, 31 aus der Flur 1, Gemarkung Freesendorf.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches der 5. Änderung

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich der Strand und Waldflächen. Südlich, in ca. 100 m Entfernung beginnt der Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes. Ansässig sind hier u.a. die Deutschen Ölwerke Lubmin sowie weitere Industriebetriebe. Der Industriebetrieb grenzt südöstlich an den Änderungsbereich.

Die östliche Grenze des Änderungsbereichs bildet ein Kanal, der als seeseitige Zufahrt für ein- und auslaufende Schiffe zu diesem Industriehafen führt. Jenseits des Kanals befindet sich die Erdgasübernahmestelle (Anlandestation) für die Gas-Pipeline Nord Stream 1.

1.2 Planungsanlass- und Erfordernis

Die wohnbaulich und touristisch geprägte Gemeinde Seebad Lubmin verfügte in der Vergangenheit weder über einen Campingplatz, noch über einen Wohnmobilstellplatz. Auf der westlichen der beiden Sondergebietsflächen Jachthafen betrieb die Marina Lubmin bereits seit längerer Zeit einen Campingplatz mit Stellplätzen für Caravans und Wohnmobile. Der Campingplatz hat sich über die Jahre als Teil der touristischen Infrastruktur etabliert und wurde gut angenommen.

Im Oktober 2020 erging eine Mitteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, dass die Campingplatznutzung keine genehmigungsrechtliche Grundlage habe. Nachfolgend musste der Betrieb eingestellt werden.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass der Campingplatz weiterhin betrieben werden kann, um für die Gruppe der Camping- und Wohnmobiltouristen weiterhin ein Angebot vorzuhalten. Zudem ergeben sich Synergieeffekte zwischen der Campingplatznutzung und der Marina, da diese für sich allein auf Dauer nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Daher hat der Zweckverband das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans eingeleitet, um die Genehmigungsgrundlage für den Campingplatz herzustellen. Auch der Tourismusverband Vorpommern hat sich mit Schreiben vom 15.10.2020 für den Weiterbetrieb des Campingplatzes ausgesprochen und auf die steigende Nachfrage nach Stellplätzen für Zelte, Reise-mobile und Wohnwagen hingewiesen. Aus Sicht der Gemeinde Lubmin bedeutet die Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebots in Lubmin um einen Campingplatz einen infrastrukturellen und touristischen Gewinn für die Region.

Aufgrund der Lage des Campingplatzes in Nachbarschaft zum Gewerbe- und Industriegebiet bestehen potenziell Lärmkonflikte. Die Baugebiete südöstlich der Sondergebiete Jachthafen 1 und 2 sind jeweils als Industriegebiete ausgewiesen (GI 1.1, 1.2 und 1.3). Im Rahmen einer schallgutachterlichen Untersuchung² wurde allerdings festgestellt: „[...] *dass die Lärmsituation am Standort der Marina meist durch natürliche Geräusche, wie z.B. Wind, Baumrauschen, Wellen, Möwengeschrei, usw., bestimmt wird und der „natürliche“ Lärmpegel dadurch nachts über 40 dB(A) liegt. Nur bei absoluter Windstille war im Zuge der Aufzeichnung ein Pegel von etwa 42 dB(A) zu vernehmen.*

² Bonk Maire Hoppmann PartGmbH, Stellungnahme zur schalltechnischen Situation Marina Lubmin, Nutzung Campingplatz, Garbsen, 9. März 2021

Aktuell sind somit keine Lärmkonflikte zu verzeichnen. Der Gutachter empfiehlt daher „mit Verweis auf die o.g. Ergebnisse des Baulärmmonitorings, die Campingplatznutzung weiterhin zu dulden und bei jeder neuen Gewerbe- und/oder Industrieansiedlung die Lärmwerte am Standort der Marina anhand der tatsächlich ausgenutzten Emissionskontingente erneut zu prüfen. Die Duldung sollte erst beendet werden, wenn die Immissionsrichtwerte für die Campingplatznutzung am Standort der Marina tatsächlich nicht mehr eingehalten werden können. Um den Gegenstand der Duldung für alle zu fassen, wird die Erstellung eines Nutzungskonzeptes für den Campingplatz empfohlen (u.a. mit Angaben zur Anzahl der Stellplätze).

Abschließend wird auch darauf hingewiesen, dass der Campingplatz am Standort der Marina Lubmin keine Flächenkonkurrenz für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben darstellt, da der Standort des Campingplatzes hierfür zu klein ist. Die Campingplatznutzung steht zudem forstrechtlichen Belangen nicht entgegen, da der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m eingehalten werden kann.“ (Umweltplan GmbH Stralsund, 22.02.2021).

Das Gutachten zeigt, dass Belange des Immissionsschutzes bzw. die Belange des benachbarten Industriegebiets der Campingplatznutzung aktuell nicht entgegenstehen. Es gibt dort gegenwärtig keine industrielle Nutzung, die durch eine Campingplatznutzung eingeschränkt würde. Allerdings ist planungsrechtlich nicht die tatsächliche Situation zugrunde zu legen. Maßgeblich für die Beurteilung ist die Situation, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich wäre. Würden die Immissionsrechte auf den angrenzenden GI-Gebieten ausgenutzt, würde ein Konflikt mit der Campingplatznutzung entstehen.

Aufgrund der derzeit fehlenden planungsrechtlichen Grundlage des Campingplatzes kommt eine Duldung nicht in Betracht. Daher soll von der Möglichkeit einer auflösend-bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Die Zulässigkeit der Campingplatznutzung soll an die Voraussetzung geknüpft werden, dass ein Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber um 45 dB(A) nachts innerhalb des Sondergebiets Campingplatz bzw. des angrenzenden Zeltplatzes nicht überschritten wird. Kann dies auch mit Hilfe von Schallschutzmaßnahmen nicht gewährleistet werden, endet die Zulässigkeit der Campingplatz- und Zeltplatznutzung. Es gilt dann wieder das zuvor bestehende Planungsrecht (Sondergebiet Yachthafen).

Über die Planungshoheit am Standort der Marina verfügt der kommunale Zweckverband „Energie- und Technologiestandort Freesendorf“ (ETF). Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird daher von diesem kommunalen Zweckverband aufgestellt.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die 5. Änderung verfolgt das Ziel, eine Nutzung als Camping- und Caravanstellplatz planungsrechtlich abzusichern und dabei vor allem etwaige Immissionskonflikte mit dem angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet zu lösen bzw. hierfür eine geeignete Regelung zu finden. Dementsprechend werden im Plangebiet zwei

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauGB festgesetzt. Nähere Ausführungen zu den zulässigen Nutzungen und Begründungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Jachthafen“, gemäß § 11 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“, gemäß § 11 BauGB
- Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sowie überlagernde Festsetzungen zum Schutz von Biotopflächen gemäß § 20 LNaG-MV
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ wird flächenmäßig nach Süden erweitert und reicht bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Bereich südlich des Baugebiets SO 2 ist bisher als private Grünfläche festgesetzt. Überlagernd gilt dort sowie im Waldabstandsstreifen eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (TF 5.1, Durchforstung und Umpflanzung): Danach sind windbruchgefährdet und nicht standsichere Bäume zu entfernen und einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß einer Pflanzliste zu pflanzen, die Pflanzdichte beträgt einen Strauch je 5 m². Diese Festsetzung entfällt, stattdessen wird eine Festsetzung getroffen, nach der 10% der Fläche des SO 2 sowie des Waldabstandsstreifens mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

Die Änderung der privaten Grünfläche (Festsetzung der Zweckbestimmung Zeltplatz) war nicht ausdrücklich Gegenstand des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplans vom 11.12.2019. Sie ordnet sich jedoch in die allgemeine Zielsetzung ein, die planungsrechtliche Grundlage für den Weiterbetrieb des Campingplatzes zu schaffen. Dazu gehört die Möglichkeit, auch ausreichend Stellplätze für Zelte anzubieten. Camping in Zelten ohne Nutzung eines Wohnmobils – vielfach geschieht dies in Verbindung mit Fahrradtourismus – stellt darüber hinaus eine besonders umweltverträgliche Form des Tourismus dar, die dadurch unterstützt wird.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und ist seit dem 07.09.2004 rechtskräftig. Seither wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert.

Im Rahmen der ersten beiden Änderungsverfahren wurden einerseits ein Sondergebiet „Jachthafen“ im Bereich des Auslaufkanals festgelegt (1. Änderung, vgl. Abb. 3) und andererseits die Anpassung der Verkehrsflächen und Baugebiete im

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes waren die im Bebauungsplan Nr. 1 als GE und GI 1.1, GI 1.2, GI 1.3, GI 1.4 und GI 1.5 bezeichneten Industrieflächen. Geändert wurden hier im Wesentlichen:

- die Darstellungen zur verkehrstechnischen Erschließung,
- die nachrichtliche Übernahme der genehmigten Gleisanlage,
- die Darstellung einer neuen Planstraße entlang des Lärmschutzwalles,
- Wegfall der von West nach Ost verlaufenden Planstraße,
- eine Änderung des Verlaufs des Lärmschutzwalles im südwestlichen Bereich
- Ausweisung eines Sondergebietes Industriehafen im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Kaianlage

Die 4. Änderung wurde als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 08.01.2008 rechtskräftig.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11.12.2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Flurstücken 2/68, 2/141, 2/142, 2/143, 2/144, 2/145, 2/146, 2/147, 2/148, 30/1, 31.

1.5 Konzept Campingplatznutzung

Für die zukünftige Campingplatz- bzw. Zeltplatznutzung wurde ein beispielhaftes skizzenhaftes Nutzungskonzept erstellt. Ziel der Konzeptskizze ist es, eine mögliche Ausnutzung des Plangebietes durch Zelte, Wohnmobile, Bootsliegeplätze sowie dazugehörige bauliche Anlagen) abzubilden.



Abb. 4: Konzeptskizze³

³ Stadt Land Brehm, Stand November 2023

Der südwestliche Bereich des Campingplatzes liegt innerhalb des 30-Meter-Abstandsstreifens zu der westlich angrenzenden Waldfläche. Die Forstbehörde hat mitgeteilt, dass innerhalb dieses Streifens keine festen baulichen Anlagen zulässig sind, das Aufstellen von Zelten jedoch möglich ist. Daher soll dieser Bereich als Standfläche für Zelte genutzt werden. Er bietet Raum für etwa 30 Zelte. Daran östlich angrenzend, auf der Fläche zwischen dem Zeltplatz und den Parkplatz- bzw. Bootslagerflächen, sind Stellplätze für größere Zelte und Caravans vorgesehen. Zeichnerisch dargestellt sind 60 Stellplätze für Caravans sowie die dazugehörige Wegeerschließung. Eine Parzelle ist ungefähr 80 m² groß (Regelmaß 8 x 10 m). Die technische Erschließung (Strom, Wasser) ist vorhanden. Vorhanden sind außerdem Sanitäranlagen, die in Containern untergebracht sind. Ebenfalls in einem Container untergebracht ist ein Bürogebäude an der Zufahrt, dort befindet sich eine automatische Einrichtung für den Check-In der Campingplatznutzer. Die Campingplatzzufahrt erfolgt derzeit entlang der nördlichen Grenze der Parkplatzfläche. Zukünftig soll eine zweite Zufahrt entstehen, die im Süden der Parkplatzfläche verläuft.

Im Bestand erhalten bleiben die Marina sowie ein im Norden des Geltungsbereichs vorhandener kleiner Funkmast. Zwischen der nördlichen Grenze des Campingplatzes und der Marina liegen Grünflächen, die als geschützte Biotop (Sandeggen-Silbergrasflur bzw. Landreisgras-Kiefernwald) ausgewiesen sind. Diese Flächen bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt, der Biotopstatus wird nachrichtlich übernommen.

Die Wegeverbindungen aus der Konzeptskizze sind beispielhaft zu verstehen, die innere Erschließung des Campingplatzes wird sich später nach den tatsächlichen Erfordernissen und der technischen Erschließung richten. Im Bebauungsplan wird auf Festsetzungen zur inneren Erschließung des Campingplatzes verzichtet.

Auf Grundlage der vorgenannten Planungsabsichten werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Abgrenzung und Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie die Abgrenzung der Grünflächen und überlagernden Festsetzungen festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden insoweit geändert, dass am Standort der Marina Lubmin auch die Einrichtung eines Campingplatzes möglich ist. Aufgrund der Lage im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet und der beabsichtigten Campingplatznutzung bestehen potenziell Lärmkonflikte, auch wenn die Nutzung derzeit konfliktfrei möglich wäre. Daher wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans eine auflösend-bedingte textliche Festsetzung getroffen, mit der die Zulässigkeit der Campingplatznutzung daran geknüpft wird, dass bestimmte Lärmpegel nicht überschritten werden. Nähere Ausführungen hierzu enthält das nachfolgende Kapitel 1.6.

1.6 Immissionsschutz

Der Bereich der 5. Änderung befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem raumordnerisch als Vorrangstandort ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiet

Lubmin. Die Baugebiete sind kontingentiert, die jeweils geltenden Lärmkontingente sind im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzt. Die Emissionskontingente wurden im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 1 entsprechend festgesetzt. Im Zuge der 3. Änderung erfolgte eine redaktionelle Anpassung an die teilweise geänderten Gebietszuschnitte. Aktuell gelten folgende Emissionskontingente (Bezeichnung IFSP entsprechen dem seinerzeit gültigen Standard):

Tabelle 1: Emissionskontingente

Baugebiet Bezeichnung	Emissionskontingent (IFSP) in dB(A)/m ²	
	tagsüber	nachts
GI 1.1	65	60
GI 1.2	65	54
GI 1.3	65	55
GI 1.4	65	53
GI 1.5	65	35
GI 1.6-1	65	60
GI 1.6-2 / 1.6-3 / 1.6-4	65	55
GI 1.6-5	65	53
GI 1.6-6	65	35
GI 1.6-7	65	53
GI 2	65	53

Bei der Bemessung der Kontingente im Jahre 2004 bzw. im Zuge der 3. Änderung im Jahre 2007 wurden die Schutzansprüche einer Campingplatznutzung nicht berücksichtigt. Grundlage für die schalltechnische Beurteilung von Nutzungsarten in Bebauungsplänen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält in einem Beiblatt Orientierungswerte. Deren Einhaltung ist wünschenswert, sie unterliegen jedoch der Abwägung und können zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden, solange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht in Frage gestellt sind.

Für Campingplätze sieht die DIN 18005 bzw. das dazugehörige Beiblatt einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) vor. Bei vollständiger Ausschöpfung der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Emissionskontingente käme es im Bereich des Campingplatzes zu einer Überschreitung dieses Orientierungswertes

zur Nachtzeit um 6 – 10 dB(A), d.h. die Immissionsbelastung zur Nachtzeit würde bei etwa 46 – 50 dB(A) liegen⁴.

In der Realität stellt sich die Situation jedoch anders dar. Das Akustikbüro Bonk Maire Hoppmann PartGmbH hat im Zeitraum März 2018 bis Februar 2019 Schallmessungen durchgeführt⁵. Der Messpunkt lag südlich der Marina auf dem Gelände des Campingplatzes. Die Messungen erfolgten im Rahmen eines Baulärm-Monitorings im Zusammenhang mit dem Bau der Empfangsstation North-Stream 2. Für den Campingplatz wurde ein Schallpegel von 42 dB(A) zur Nachtzeit vorgegeben, der durch Schallquellen außerhalb der Marina nicht überschritten werden sollte. Als maßgebliche gewerblich/industrielle Schallquellen galten seinerzeit die Anlagen der Gaspipelines North Stream 1 bzw. Gascade 1.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Gewerbe- bzw. Industrienutzungen nur unwesentlich zu einer Lärmbelastung beitragen und die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente bei weitem nicht ausgeschöpft werden. Die Lärmkulisse wird in erster Linie durch natürliche Geräusche bestimmt:

- Klappern der Mastgeschirre der im Hafen liegenden Boote bei Wellengang;
- Für den Zeitraum in dem die Boote nicht im Wasser liegen das Klappern der Mastgeschirre durch Wind der auf dem Gelände eingelagerten Boote;
- Wellengang;
- Meeresrauschen;
- Die Nutzung der Marina nach 22:00 Uhr;
- Im Sommer ab ca. 4:00 Möwenschreie.

In der Stellungnahme des Büros Bonk Maire Hoppmann wird Folgendes ausgeführt: *Andere Geräuschquellen (als die angeführten natürlichen Geräusche) konnten bei Mithören während der Messung nicht wahrgenommen werden. Dies ist ein Hinweis darauf, dass von den Anlagen Nordstream/Gascade kein beurteilungsrelevanter Beitrag ausgeht.*

Die Anlagen Nordstream/Gascade mit einem konstanten Geräusch sind ganzjährig über 24 h in Betrieb, d.h. wenn von diesen ein Immissionsbeitrag von über 42 dB(A) im Bereich der Marina verursacht würde wäre die an allen Tagen der Fall. Hier ist

jedoch darauf hinzuweisen das vor allen in Monaten Januar/Februar/ März/April der Richtwert von 42 dB(A) auch bei Mitwindwetterlagen trotz des Betriebes Nordstream/Gascade unterschritten wird.

⁴ Stellungnahme des Büros Umweltplan, Stralsund, vom 22.03.2021, Adressat Marina Lubmin GmbH

⁵ Bonk Maire Hoppmann PartGmbH, Stellungnahme zur schalltechnischen Situation Marina Lubmin, Nutzung Campingplatz, Garbsen, 9. März 2021

Es zeigt sich, dass eine Campingplatznutzung durchaus möglich ist, zumindest solange, wie sich die Lärmsituation durch die Ansiedlung neuer Nutzungen nicht ändert. Daher soll die Zulässigkeit der Campingplatznutzung auflösend-bedingt festgesetzt werden. Sie soll solange gelten, wie es die Lärmsituation ermöglicht. Für ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan zusätzliche Flächen festgesetzt.

Es steht außer Frage, dass die Belange des raumordnerisch festgelegten Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe durch eventuelle Regelungen zum Betrieb eines Campingplatzes zu keiner Zeit beeinträchtigt werden dürfen. Das gilt namentlich für Emissionskontingente aus dem Gebiet in Richtung Marina Lubmin. Gleichzeitig besteht jedoch, wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, ein Interesse der Gemeinde Lubmin daran, die Campingplatznutzung möglichst fortzuführen. Eine auflösend-bedingte Festsetzung stellt sicher, dass die Campingplatznutzung nur solange betrieben werden kann, wie die Ausnutzbarkeit des Industrie- und Gewerbegebiets nicht eingeschränkt wird.

Wenn das Industrie- und Gewerbegebiet emittiert und den Campingplatz dadurch in dessen erlaubten bzw. festgesetzten Immissionswerten beeinträchtigt, dann hat die Marina Lubmin GmbH aktiv sofort und auf ihre Kosten Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Das kann auch die Einstellung des Betriebes des Campingplatzes bedeuten, wenn Schutzmaßnahmen unter Ausschöpfung aller fachlichen Möglichkeiten nicht wirksam genug sind.

Für eine ordnungsgemäße Regelung des Sachverhaltes wird daher eine auflösend-bedingte Festsetzung zur Campingplatznutzung im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt. Demnach ist eine Zulässigkeit der Campingplatznutzung nur solange gegeben, wie bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Dies ist durch regelmäßige Kontrollmessungen zu überprüfen, für die Mindestintervalle festgelegt werden.

1.7 Städtebaulicher Vertrag

Der kommunale Zweckverband Energie- und Technologiestandort Freesendorf und die Marina Lubmin GmbH haben am 21.09.2022 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der in § 4 eine entsprechende Regelung enthält. Danach besteht gemäß § 4 Abs. 4.1 Einigkeit darin, dass der durch die 5. Änderung des B-Plans Nr. 1 zulässige Campingplatz in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und auf den Grünflächen das gelegentliche Wohnen in der Freizeit erlauben soll. Gleichzeitig regelt Abs. 4.2, dass die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 zulässigen Immissionen der gewerblichen und industriellen Betriebe (gemäß der festgesetzten Lärmkontingente) durch die 5. Änderung des Bebauungsplans und die Zulassung eines Campingplatzes in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nicht beeinträchtigt werden sollen.

Gemäß Abs. 4.3 besteht Einigkeit darüber, dass die bestehenden und künftigen Gewerbe- und Industriebetriebe auch zukünftig die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 maximal zulässigen Immissionen verursachen dürfen. Die Nutzung als

Campingplatz kann von den bestehenden und künftigen Gewerbe- und Industriebetrieben keinen Immissionsschutz beanspruchen, solange die unter 4.1 dargestellten Grenzwerte (*Erläuterung: gemeint sind die Lärmkontingente*) eingehalten werden. Werden die Grenzwerte überschritten, darf die Nutzung als Campingplatz von den Gewerbe- und Industriebetrieben nicht mehr an Immissionsschutz beanspruchen, als eine Nutzung in einem Mischgebiet nach 6.1d) TA Lärm beanspruchen darf (*Erläuterung: das sind 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts*). Unterhalb der Grenzwerte obliegt der Immissionsschutz als Campingplatz grundsätzlich dem Vorhabenträger.

In Abs. 4.4 wird festgehalten, dass der Vorhabenträger durch geeignete bauliche Schutzvorkehrungen und sonstige Maßnahmen, etwa durch Lärmschutzwände oder Einhausungen oder den Ausschluss von Zelten, auf eigene Kosten sicherzustellen hat, dass der Immissionsschutz und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabengebiet (*Erläuterung: das ist der Geltungsbereich der 5. Änderung*) gewährleistet sind. Die Durchführung der Schutzvorkehrungen und Maßnahmen erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat gegebenenfalls notwendige Zustimmungen bzw. Anzeigen einzuholen, Die Schutzvorkehrungen und Maßnahmen haben zu erfolgen, sobald ihre Notwendigkeit gegeben ist und die Baugenehmigung des Campingplatzes durch die untere Bauaufsicht erteilt wurde.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches (wird genutzt), so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt.
- Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter, das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt innerhalb des 150m-Küstenschutzstreifens (§ 29 Abs. 1 des Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V). Dort dürfen u.a. keine baulichen Anlagen errichtet werden, Gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 3 gelten die Verbote im 150m Küstenschutzstreifen jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet werden. Da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bereits vorliegt und lediglich geändert wird, ist die Regelung des § 29 Abs. 2 Nr. 3 hier einschlägig. Die Lage innerhalb des Küstenschutzstreifens steht der Anwendbarkeit des § 13a BauGB nicht entgegen.

Der Greifswalder Bodden ist in seiner Gesamtheit als EU-Vogelschutzgebiet (DE 1741/401) sowie als FFH-Gebiet (1747-301) ausgewiesen. Das Schutzgebiet umfasst etwa 60.400 ha Wasser- und Küstenfläche zwischen der Ostseeküste vor Greifswald und der Insel Rügen. Die Campingplatznutzung fügt sich in die Wirkulisse der vorhandenen Marina Lubmin ein. Ein Erfordernis für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung ist derzeit nicht erkennbar.

Die Abgrenzung des festgesetzten Baulandes bleibt gegenüber dem geltenden Planrecht unverändert, in den Biotopbestand wird nicht eingegriffen. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

Weitere Voraussetzung ist, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht erforderlich ist.

Nach der Anlage 1 des UVP ist für einen ganzjährig betriebenen Campingplatz mit 50 bis 200 Stellplätzen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um zu ermitteln, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Der geplante Campingplatz würde in diese Kategorie fallen. Die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gilt allerdings nur, wenn der geplante Campingplatz im bisherigen Außenbereich liegt. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da Planungsrecht gemäß § 30 BauGB (Sondergebiet Jachthafen). Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind dessen ungeachtet in der Begründung darzustellen (vgl. Kap. 5) und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beteiligung wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.1 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes „Lubminer Heide“ hat seit dem 07.09.2004 Rechtskraft.

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben:

- Der Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" erfolgte in der Sitzung vom 11.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am __.__.____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Amt und in den Gemeinden des kommunalen Zweckverbands vom __.__.____ bis zum __.__.____ erfolgt.
- Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom __.__.____ (Datum des Anschreibens) für 1 Monat nach Erhalt des Anschreibens. Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens wurden in die Planunterlagen eingebracht.

3 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP 2016) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen. Es enthält die verbindlichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen.

Für das Vorhabensgebiet werden gemäß LEP M-V⁶ folgende raumordnerische Festlegungen getroffen:

- Bedeutsamer Seehafen
- Vorbehaltsgebiet Tourismus (gelbe Schraffur)
- Vorbehaltsgebiet Leitungen (ober-, unterirdisch, marin) (rosa Schraffur)
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (hellgrün)

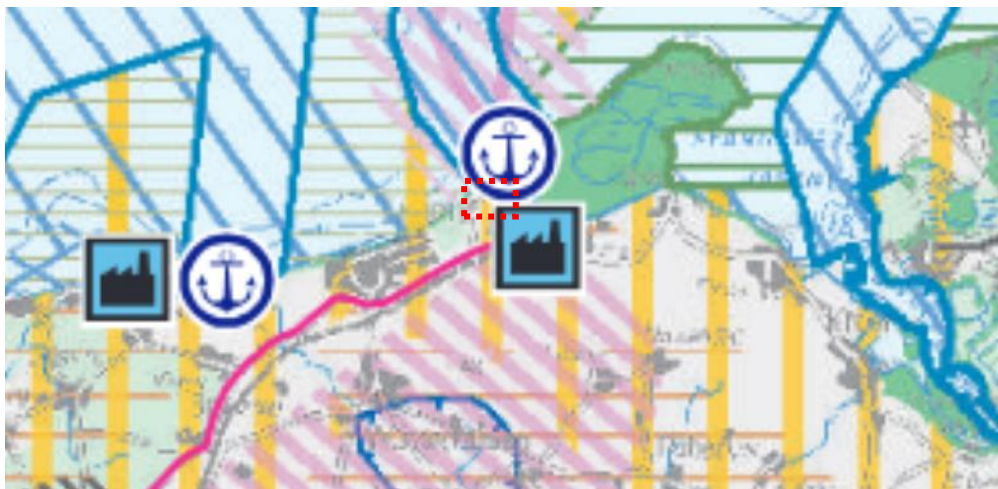


Abb. 5: Auszug LEP M-V mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RREP VP)

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) wirksam. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) aus dem Jahr 1998. In der Karte des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird der Geltungsbereich als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt. Des Weiteren

⁶ <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>

erfolgt die Kennzeichnung als „Regional bedeutsamer Hafen“ sowie die Nachrichtliche Übernahme mit der Bezeichnung „Ü“ für Übergabestation Ferngas/ geplant. Die Gemeinde Lubmin ist als Grundzentrum festgelegt.



Abb. 6: Auszug RREP VR⁷

3.3 Flächennutzungsplan

Die Vorhabenfläche befindet sich gemäß 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Lubmin mit Stand vom 19.09.2006 im Bereich einer Sonderbaufläche mit der Bezeichnung „Yachthafen“. Des Weiteren sind im Änderungsbereich Grünflächen, Umgrenzung von Schutzgebieten sowie eine geschütztes Biotop dargestellt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“.

Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden, ein Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

⁷ https://www.rpv-vorpommern.de/fileadmin/Ablage/Regionalplanung/Dokumente/2010/Kacheln/Kachel_E1_min.pdf

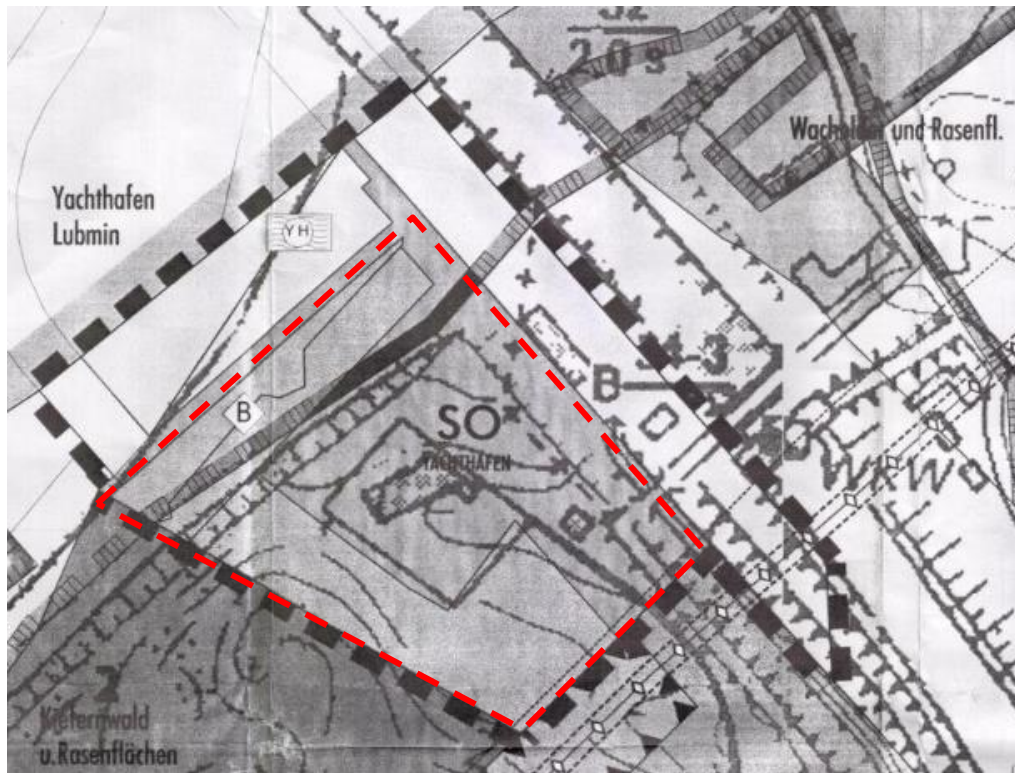


Abb. 7: Ausschnitt 1. Änderung FNP mit Geltungsbereichsgrenze (rot)

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ sowie deren vier rechtskräftigen Änderungen, siehe Kapitel 1.4.

3.5 Schutzausweisungen

Die Vorhabenfläche befindet sich in folgenden Schutzgebieten⁸ bzw. grenzt an diese an, vgl. Abb. 8:

Geltungsbereiche Innerhalb der Schutzgebiete:

- EU Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (Türkise Schraffur)
- Naturschutzgebiet (NSG): Peenemünder Haken, Struck und Ruden - Gebietsteil B (rote Fläche)

Geltungsbereiche außerhalb der Schutzgebiete:

- FFH Gebiet: Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom (braune Schraffur)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG): Greifswalder Bodden (grüne Punkte)

⁸ <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de&layers=VSG%2C-NSG%2C-NLP>

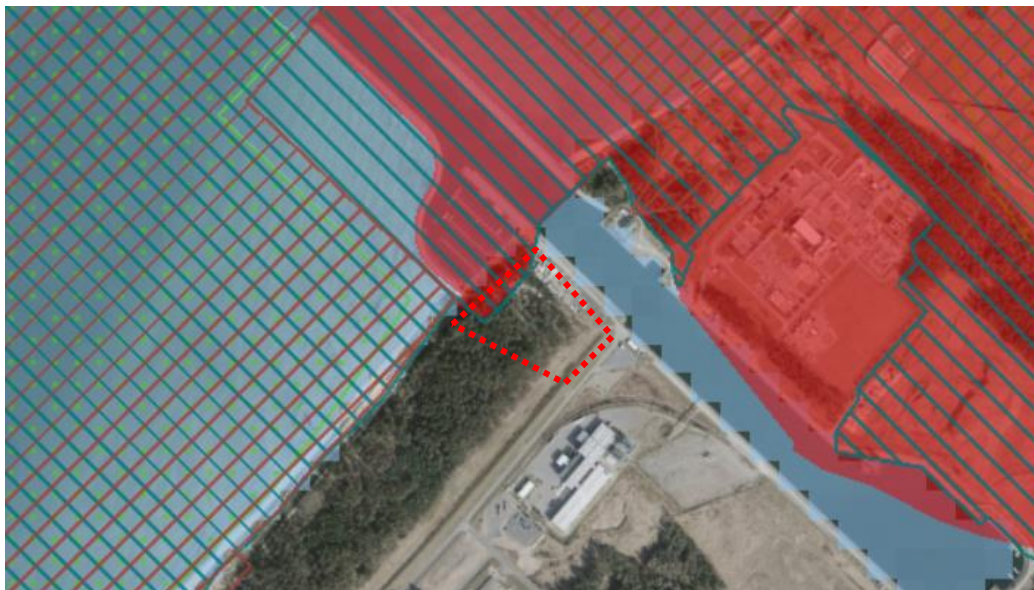


Abb. 8: Schutzgebietsausweisung⁹

3.6 Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet sind derzeit keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

3.7 Hochwassergefährdung

Teile des Bebauungsplanes befinden sich im Überflutungsgebiet.

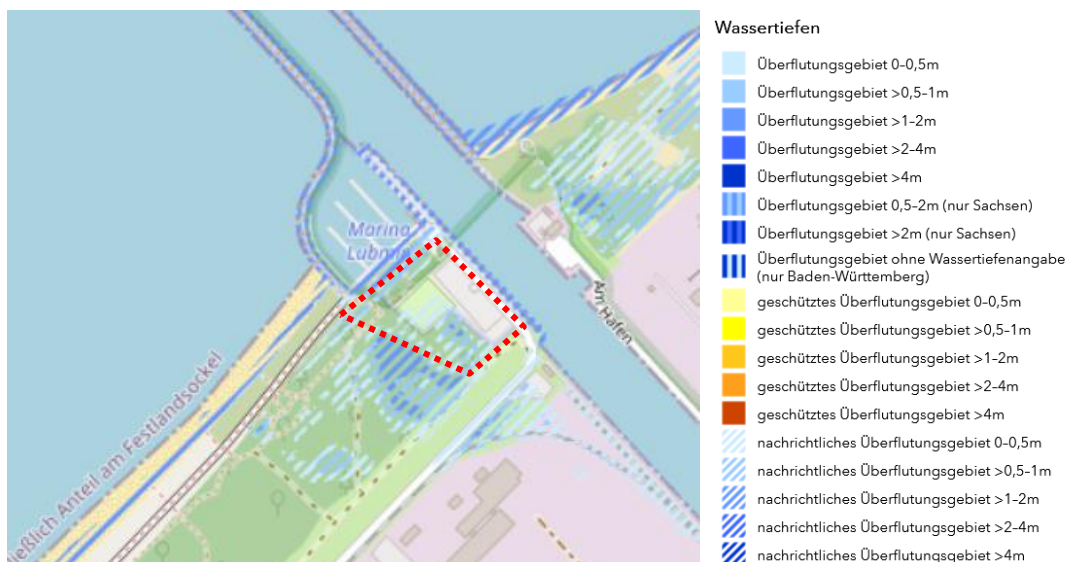


Abb. 9: Überflutungsgebiete¹⁰

⁹ <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

¹⁰ <https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM/#>

3.8 Baumschutzverordnung

In der Gemeinde Lubmin gilt die Baumschutzsatzung mit Stand vom 24.08.2015.

3.9 Wald

Der Geltungsbereich war ursprünglich zum überwiegenden Teil Wald und in der ersten Fassung des Bebauungsplans aus dem Jahre 2004 entsprechend festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung wurden diese Waldflächen in Abstimmung mit der Forstbehörde überplant und umgewandelt.

Mit der 5. Planänderung werden keine weiteren Waldflächen überplant, allerdings grenzt Waldfläche unmittelbar westlich an das Plangebiet. Daher verläuft in 30 Meter Abstand zur westlichen Plangebietsgrenze ein Waldabstandstreifen gemäß § 20 Abs. 1 des Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG). Innerhalb dieses Streifens sind bauliche Anlagen aus Gründen der Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand unzulässig.

In diesem Waldabstandsbereich soll daher lediglich eine saisonale Nutzung als Zeltwiese erfolgen (Festsetzung im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz. Im Rahmen einer Voranfrage an die Landesforstbehörde MV erging folgende Stellungnahme (Schreiben vom 23.03.2022): *„Bei der Anlage von Campingplätzen am Wald ist eine Planung, Einrichtung und Betreibung von Stellflächen im 30m Waldabstand für Wohnwagen, Wohnwagengespanne, Wohnmobile sowie Campingwagen unzulässig und auch nicht genehmigungsfähig. Zulässig und genehmigungsfähig ist hingegen das Aufstellen von Zelten im 30m Waldabstand.“*

Das Forstamt weist zudem darauf hin, dass die betreffende Fläche im derzeit gültigen Bebauungsplan als Fläche für die Anpflanzung von Strauchgehölzen ausgewiesen ist und diese Ausweisung im Falle einer Nutzung als Zeltplatz geändert werden muss. Dieser Hinweis ist zutreffend. Es ist zwar weiterhin vorgesehen, die Fläche heckenartig mit Sträuchern zu bepflanzen, um sie zu gliedern und einen Sichtschutz zwischen den einzelnen Zelten zu gewährleisten. Allerdings muss die Pflanzdichte für die Sträucher dafür reduziert werden. Die Festsetzung wird dementsprechend überarbeitet.

3.10 Biotope

Im Änderungsbereich liegen zwei gesetzlich geschützte Biotope:

- 1 Sandsegen-Silbergras-Flur (durchgeführte Ausgleichsmaßnahme)
- 2 Landreitgras-Kiefernwald (Küste)

Diese Biotope sind mit der vorgestellten Bezifferung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dies ist bereits im bestehenden Planrecht der Fall, die Übernahme wird unverändert beibehalten. Ergänzend erfolgt der Hinweis, dass Maßnahmen unzulässig sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen können.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzung wird jeweils zitiert, wobei Ergänzungen im Zuge der Änderungen rot gedruckt sind.

Im Plangebiet werden die Flächen als „sonstiges Sondergebiet“ SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Yachthafen“ und „Campingplatz“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet SO 1 ist bereits im gültigen Bebauungsplan enthalten und wird weitgehend unverändert beibehalten (Festsetzung Nr. 1.1):

1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Jachthafen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

- 1.1 Zulässig sind Büros und Verkaufseinrichtungen für Service- und Dienstleistungen für den Sportboothafen, Sanitäreinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Parkplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **Schulungseinrichtungen für Wassersportarten**, Ferienwohnungen, außerdem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Bei den zulässigen Nutzungen werden lediglich „Schulungseinrichtungen für Wassersportarten“ ergänzt. Diese Nutzungsart umfasst Nutzungen wie Segelschulen oder Kite-Schulen, die sich im Zusammenhang mit der Marina in das Sondergebiet einfügen und daher zulässig sein sollen. Eine Kite-Schule wird im Plangebiet aktuell bereits betrieben.

Neu definiert wird das Baugebiet SO 2 „Campingplatz“ (Festsetzung Nr. 2.1):

2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

- 2.1 Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ dient dem Betrieb eines Campingplatzes. Zulässig sind bis zu 60 Standplätze für Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte. Zulässig sind außerdem Gebäude zur Unterbringung von Sanitäreinrichtungen, Kochgelegenheiten, Spülen, Kühlschränke und Waschmaschinen sowie Gebäude und Anlagen für die Verwaltung des Campingplatzes. Zulässig ist zudem der saisonale Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft (Strandbar).

Entsprechend dem Ziel der Planänderung, die zuvor bestehende Campingplatznutzung auf eine genehmigungsrechtliche Grundlage zu stellen, sind dort bis zu 60 Stellplätze für Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte zulässig. Zulässig sind außerdem Gebäude zur Unterbringung von Sanitäreinrichtungen, Kochgelegenheiten, Spülen, Kühlschränke und Waschmaschinen sowie Gebäude und Anlagen für die Verwaltung des Campingplatzes, also diejenigen Anlagen, die für den Betrieb eines Campingplatzes erforderlich sind und die der Versorgung und Organisation des Platzes dienen.

Die Abgrenzung des Baugebietes wird gegenüber dem bisher festgesetzten Baugebiet SO 2 Jachthafen nach Süden erweitert. Die betreffende Fläche war bereits Bestandteil der Campingplatznutzung, die dort in der Vergangenheit stattgefunden hat.

Die Begrenzung auf max. 60 Standplätze soll gewährleisten, dass der Mindestabstände zwischen den einzelnen Nutzern eingehalten werden und die Campingplatzfläche nicht über Gebühr in Anspruch genommen wird. Sie ist im Zusammenhang mit der Regelung der Festsetzung 5.1 zu sehen, die eine Mindestgröße von 60 m² für einen Standplatz vorschreibt.

4.2 Auflösend bedingte Festsetzung der Campingplatznutzung

Wie in Kap. 1.6 erläutert, existiert ein potenzieller Lärmkonflikt zwischen der Campingplatznutzung und dem angrenzenden Industriegebiet. Die Belange dieses raumordnerisch festgelegten Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe durch den Betrieb eines Campingplatzes zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Wenn das Industrie- und Gewerbegebiet emittiert und den Campingplatz dadurch in dessen erlaubten bzw. festgesetzten Immissionswerten beeinträchtigt, dann hat die Marina Lubmin GmbH aktiv sofort und auf ihre Kosten Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Das kann unter Umständen in der heute nicht prognostizierbaren Perspektive am Ende sogar die Einstellung des Betriebes des Campingplatzes bedeuten, wenn Schutzmaßnahmen unter Ausschöpfung aller fachlichen Möglichkeiten nicht wirksam genug sind.

Für eine ordnungsgemäße Regelung des Sachverhaltes wird daher eine auflösend bedingte Festsetzung zur Campingplatznutzung getroffen.

Zwar ergab eine Lärmmessung aus dem Jahre 2018, das aktuell keine Konflikte bestehen. Die Ergebnisse dieser Messung lassen sich auf die heutige Situation übertragen, weil sich seitdem keine neuen gewerblichen oder industriellen Nutzungen im Gebiet angesiedelt haben. Maßgeblich für eine planungsrechtliche Beurteilung sind aber nicht die vorhandenen Nutzungen, sondern diejenigen, die planungsrechtlich zulässig wären. Für eine planungsrechtliche Beurteilung muss davon ausgegangen werden, dass die festgesetzten Baurechte – bzw. die festgesetzten Emissionskontingente – ausgenutzt werden. In diesem Fall wäre eine Campingplatznutzung aufgrund der dann bestehenden Lärmbelastungen nicht mehr möglich.

Vor diesem Hintergrund wird die Campingplatznutzung an die Bedingung geknüpft, dass innerhalb des Sondergebiets SO 2 „Campingplatz“ ein Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird. Eine entsprechende Regelung trifft die Festsetzung Nr. 3.1.

- 3.1 Der Betrieb des Campingplatzes ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass innerhalb des Sondergebietes SO 2 „Campingplatz“ und innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz ein Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.**

Diese Schallpegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Campingplätze. Diese betragen – entsprechend de Werte für allgemeine Wohngebiete – 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts (Nachtwert für Gewerbelärm). Allerdings ist hier die besondere Lage des Campingplatzes im Nahbereich eines Industriegebietes zu berücksichtigen. Der Campingplatz bildet zusammen mit der Marina einen wichtigen Bestandteil der angestrebten touristischen Infrastruktur der Gemeinde Lubmin. Gleichzeitig ist es angemessen und abwägungsgerecht- im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten einen geringeren Schutzanspruch zugrunde zu legen, da der Aufenthalt auf einem Campingplatz nur vorübergehend stattfindet. Dies bildet einen wesentlichen Unterschied zu einer Wohnnutzung, die auf Dauer angelegt ist.

Die Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebieten, Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten und urbanen Gebieten (dort sogar 63 dB(A) tagsüber). In all diesen Gebieten ist Wohnen regelmäßig zulässig, so dass gesunde Wohnverhältnisse nicht in Frage gestellt sind. Die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) geht für Mischgebiete davon aus, dass in Mischgebieten Lärmpegel von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts zumutbar sind.

Daher ist es abwägungsgerecht, die Schwelle, bis zu der eine Campingplatznutzung stattfinden darf, auf 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts festzulegen.

Verwiesen wird auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 06. September 2018 (BVerwG 3 A 14.15), auf das auch im städtebaulichen Vertrag Bezug genommen wird. In diesem Urteil wird einer Campingplatznutzung im Außenbereich der der Schutzanspruch eines Mischgebiets zuerkannt.

Geregelt wird mit der Festsetzung 3.2, dass die Schallimmissionen, denen das Sondergebiet SO 2 "Campingplatz" (oder die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, siehe unten) ausgesetzt werden, regelmäßig zu überprüfen sind.

3.2 Die Schallimmissionen, denen das Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ oder die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ausgesetzt sind, sind jährlich zu überprüfen. Sie sind darüber hinaus zu überprüfen, wenn innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete Anlagen neu in Betrieb genommen werden, die Schall emittieren. Die Überprüfung der Schallimmissionen erfolgt nach vollständiger Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage. Die Prüfberichte sind der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Die jährliche Überprüfung liegt im Verantwortungsbereich der Marina Lubmin GmbH.

Festsetzung 3.3 regelt den Fall, dass die Überprüfung ergibt, dass ein Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber oder 45 dB(A) zur Nachtzeit überschritten wird.

- 3.3 Wenn die Überprüfung ergibt, dass ein Schallpegel von 60 dB(A) tagsüber oder 45 dB(A) zur Nachtzeit überschritten wird, sind Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Diese sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Bebauungsplan festzusetzen oder vertraglich zu vereinbaren. Wenn die Baugenehmigungsbehörde festgestellt, dass die Überschreitung auch bei Anwendung von Schallschutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann, endet die Zulässigkeit des Campingplatzes spätestens drei Monate nach einer entsprechenden Feststellung der Behörde.

Tritt dieser Fall ein, sind zunächst Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Vorsorgefläche für einen Lärmschutzwall entlang der südlichen Plangebietsgrenze bzw. entlang der überbaren Grundstücksfläche im Baugebiet SO 1. Diese Fläche wurde vorläufig aus dem bestehenden Planrecht übernommen. Verfahrensbegleitend wird geprüft, ob diese Festsetzung weiterhin zielführend ist. Es wird außerdem geprüft, welche anderen Festsetzungen und Regelungen ggf. vorsorglich in den Bebauungsplan oder auch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden könnten, um im Falle einer Überschreitung der Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45dB(A) nachts den Betrieb des Platzes weiterhin ermöglichen. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung.

Sollte sich herausstellen, dass auch bei Berücksichtigung schalltechnischer Maßnahmen diese Pegel nicht eingehalten werden können, Endet die Zulässigkeit des Campingplatzes binnen drei Monaten nach einer entsprechenden Feststellung der Baugenehmigungsbehörde. Es gelten Baugebiet SO 2 dann anschließend hinsichtlich Art und Maß der zulässigen Nutzung dieselben Regelungen wie im Baugebiet SO 1 (Festsetzung 3.4).

- 3.4 Endet die Zulässigkeit der Campingplatznutzung, gelten im Baugebiet SO 2 anschließend hinsichtlich Art und Maß der zulässigen Nutzung die Festsetzungen des Baugebiet SO 1 „Jachthafen“.

Es sind dann auch im Baugebiet SO 2 im Wesentlichen Nutzungen zulässig, die einen Bezug zu der Marina haben bzw. der Marina dienen. Das zulässige Nutzungsmaß reduziert sich entsprechend. Damit besteht weitgehend wieder die planungsrechtliche Situation des Bebauungsplans, wie sie bisher bzw. nach der ersten Änderung bestanden hat.

4.3 Definition der Größe der Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Caravans

In Festsetzung 5.1 wird der Begriff „Standplatz“ definiert:

- 5.1 Der Standplatz ist die Fläche, die zum Aufstellen eines Wohnmobils, eines Wohnwagens und anderer beweglicher Unterkünfte und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist. Die Standplätze müssen eine Mindestgröße von 60 m² aufweisen.
Zu jedem Standplatz ist ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Sofern die Kraftfahrzeuge nicht auf dem Standplatz aufgestellt werden sollen,

ist für jeden Standplatz ein gesonderter Stellplatz herzustellen. Die Mindestgröße des Standplatzes darf dann um 15 m² verkleinert werden.

Die Festsetzung soll gewährleisten das genügend Abstände zwischen den Standplätzen und eine ausreichende Anzahl an KFZ-Stellplätzen vorgehalten werden. Sie gilt nicht für Zelte, da diese deutlich geringere Flächenanforderungen haben.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im sonstigen Sondergebiet SO 1 „Jachthafen“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die Vollgeschoszahl mit I festgesetzt. Das entspricht den Nutzungsmaßen des bisher bestehenden Planrechts, diese werden unverändert beibehalten. Die GRZ in diesem Baugebiet darf durch Nebenanlagen weiterhin abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO lediglich um 20% überschritten werden (Festsetzung 6.1):

6.1 Im Sondergebiet SO 1 „Jachthafen“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

Das ergibt eine versiegelbare Fläche von maximal 2.645 m².

Im SO 2 „Campingplatz“ wird eine GRZ von 0,75 festgesetzt.

6.2 Im sonstigen Sondergebiet SO 2 ist eine Überschreitung der festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Diese GRZ ist erforderlich, um die erforderlichen Wege, Nebenanlagen und Standflächen für Wohnmobile, Wohnwagen oder Caravans anlegen zu können, da diese Flächen bei der Ermittlung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO jeweils mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche im Baugebiet SO 2 umfasst insgesamt etwa 6.548 m². Gleichzeitig wird eine weitere Überschreitung der GRZ bis zur Kapazitätsgrenze 0,8 ausgeschlossen (Festsetzung 6.2). Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf I reduziert, da für den Betrieb des Campingplatzes keine zweigeschossigen Gebäude benötigt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmaße wird zwischen den beiden sonstigen Sondergebieten eine Nutzungstrennungslinie im Plan dargestellt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden mittels Baugrenzen innerhalb der ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) jeweils überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im SO 1 bleibt gegenüber dem bestehenden Planrecht unverändert. Sie hält einen Abstand von rund 17 m zum Hafenbecken ein.

Die Baugrenze im Baugebiet SO 2 umfasst nahezu das gesamte Baugebiet mit Ausnahme des Bereichs unmittelbar am Wasser. Sie hält Abstände von 3 m zu den umliegenden privaten Grünflächen, zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zum angrenzenden Baugebiet SO 1 ein. Zu dem nördlich angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop wird – wie auch im Baugebiet SO 1 - ein Abstand von 20 m eingehalten. Damit wird gleichzeitig der im Baugebiet SO 2 vorhandene Funkmast berücksichtigt und verbleibt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ist erforderlich, um die Stellplätze von Wohnwagen, Wohnmobilen und Caravans entsprechend den Nutzungsanforderungen des Campingplatzes flexibel anordnen zu können. Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zuwegungen und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im SO 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

- 4.1 Für das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet 1 (SO 1) wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

Diese Festsetzung wird aus dem bestehenden Baurecht übernommen. Im SO 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, demnach sind dort weiterhin Gebäudelängen von mehr 50 m zulässig. Begrenzt wird die zulässige Gebäudelänge durch die Baugrenze, diese ermöglicht Gebäude bis zu einer Länge von 135 m.

4.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung Zeltplatz

Entsprechend festgesetzt ist der Teil des Campingplatzes, der direkt an den Wald grenzt.

- 7.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ist das vorübergehende Aufstellen von bis zu 30 Zelten zu Übernachtungszwecken zulässig. Die Errichtung baulicher Anlage und eine Nutzung der Fläche durch Dauercamper oder durch Wohnmobile und Wohnwagen ist unzulässig. Flächenversiegelungen und Flächenbefestigungen sind unzulässig.

Die Fläche ist deckungsgleich mit der 30m tiefen Waldabstandszone gemäß § 20 Abs. 1 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG). Innerhalb dieser Zone ist das Aufstellen von Zelten zulässig, nicht jedoch das Errichten baulicher Anlagen und das Abstellen von Fahrzeugen, vgl. Kap. 3.9. Daher wird sie nicht in das Baugebiet SO „Campingplatz“ einbezogen. Die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ ermöglicht ausschließlich das Aufstellen von Zielen sowie das Anlegen von unbefestigten Wegen, jedoch keine weiteren Nutzungen. Bauliche Anlagen wie Sanitäreanlagen, Anmeldung etc. befinden sich auf der angrenzenden Sondergebietsfläche bzw.

sind dort zulässig und können von den Campern, die in der Grünfläche zelten, mitgenutzt werden

Biotopflächen

Als private Grünflächen werden außerdem zwei Biotopflächen festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem bestehenden Planrecht übernommen.

Es befinden sich dort zwei geschützte Biotopflächen. Zum einen handelt es sich um eine Sandseggen-Silbergras-Flur (Nr. 1) und zum anderen um eine Landreitgras-Kiefern Wald (Nr.2). Die Flächen sind jeweils mit einer Signatur in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit einer Nummer entsprechend dem Biotoptyp unterschieden. Die Bereiche sind zu erhalten und eine Nutzung der Flächen, welche zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Zustandes führen, ist verboten.

4.7 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze (im Bereich SO 2 und privater Grünfläche) sowie entlang der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet SO 1 ist eine Fläche für „besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. Es handelt sich um die planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen für lärmschutzmaßnahmen. Wie in Kap. 4.2. erläutert, ist diese Festsetzung aus dem bisherigen Planrecht übernommen und insoweit vorläufig. Sie wird im Rahmen eines Lärmgutachtens überprüft und ggf. angepasst.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und (§ 12 Abs. 4 NatSchAG M-V)

Die nachfolgenden Festsetzungen werden aus dem bestehenden Planrecht unverändert beibehalten.

Die Festsetzungen 8.1 und 8.2 sollen dazu beitragen, dass anfallendes Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleibt und auf dem Grundstück versickert. Daher werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Wegeflächen getroffen. Außerdem wird festgesetzt, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

8.1 Bodenbefestigung, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, wassergebundene decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. Ein Eintrag von Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

- 8.2 Regenwasserversickerung: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Festgesetzt wird zudem, dass insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden sind:

- 8.3 Lichtquellen: Zulässig sind Lichtquellen (z.B. Natrium-Dampflicht), die keine Lockwirkung auf die Nachtfalterfauna ausüben, ausgeschlossen sind HQL-Lampen.

4.9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem bestehenden Planrecht übernommen, allerdings mit einem anderen Flächenbezug und einer anderen Ausrichtung. Sie gilt bisher für den Waldabstandstreifen sowie für die private Grünfläche im Süden des Änderungsbereichs, die dem Baugebiet SO 2 zugeordnet wird. Es waren dort windbruchgefährdete und nicht standsichere Bäume zu entfernen und einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Dichte von einem Strauch auf 5 m² zu pflanzen.

Die Festsetzung zum Anpflanzen gilt nach der Änderung für die verbleibende private Grünfläche, d.h. den Waldabstandstreifen, sowie für das gesamte Baugebiet SO 2. Gleichzeitig wird sie auf jeweils 10% dieser Flächen begrenzt. Gestalterisches Ziel ist es, den Campingplatz durch Grün zu gliedern und gleichzeitig die Parzellen bzw. die Aufstellflächen der Zelte mit Hecken abzugrenzen. Dies dient neben der ökologischen Funktion auch der Gestaltung und schafft zudem für die Nutzer ein Mindestmaß an Privatheit. Festgesetzt ist daher, dass die Sträucher gruppenartig bzw. als Hecken zu pflanzen sind.

- 9.1 Innerhalb des Sondergebiets SO 2 „Campingplatz“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sind auf mindestens 10% dieser Fläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß folgender Liste zu pflanzen. Die Sträucher sind gruppenartig oder als Hecken anzupflanzen.

Weide (Salix), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus), Sanddorn (Hippophae), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hartriegel (Cornus mas und Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina)

Sonstige Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen (§ 86 (1) 1 LBauO-MV), die gegenüber dem bestehenden Planrecht unverändert beibehalten werden:

- 10.1 Fassadenoberflächen und Farbgebung: Die Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien hergestellt werden. Solaranlagen sind nicht zulässig.

10.2 Dachflächen und Dacheindeckung: Die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien bzw. als Grasflächen hergestellt werden. Der Einbau von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich der Bebauungsplan-Änderung befinden sich Biotope, die gesetzlich geschützt sind (vgl. auch Ausführungen in Kap. 4.6 „Private Grünflächen“).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Es handelt sich um folgende Biotope mit der Bezeichnung:

- 1 Sandsegen-Silbergras-Flur (durchgeführte Ausgleichsmaßnahme)
- 2 Landreitgras-Kiefernwald (Küste)

Hinweis

Bauliche Anlagen an Bundeswasserstraßen

Nach § 31 Abs. 1 Nr. 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen. Die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendung oder Spiegelung irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

5 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dessen ungeachtet sind die umweltbezogenen Belange zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Ausführungen wird die Umweltsituation im Plangebiet dargestellt. Es handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dabei wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes, beschrieben und auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen. Es wird zudem beschrieben, ob und inwieweit sich die Änderung des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter auswirkt. Die Planänderungen betreffen die Sondergebiete SO 1 und 2 „Yachthafen“ sowie die öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die Abgrenzung des Sondergebiete SO 2 wird geändert, indem es nach Süden auf bisherige private Grünfläche erweitert wird. Des Weiteren werden die textlichen Festsetzungen angepasst und ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden soweit geändert, dass am Standort der Marina Lubmin auch die Einrichtung eines Campingplatzes möglich ist, solange nachgewiesen werden kann, dass dies keine Immissionskonflikte zur Folge hat.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt dann, wenn – wie bei dieser Bebauungsplanänderung - die zulässige Grundfläche bei 20.000 m² oder weniger liegt. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.1 Natura 2000-Gebietsschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich im nördlich Plangebietsabschnitt im EU Vogel-schutzgebiet Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, vgl. Abb. 8.

Die geplante Campingplatznutzung fügt sich in die Wirkkulisse des vorhandenen Marina Lubmin ein. Erneute FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen sind daher nicht vorgesehen.

5.2 Räumliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Greifswalder Bodden und schließt an dem Ufer und Hafenbereich der Marina Lubmin an. Das Plangebiet ist teilweise bewaldet und durch einen Parkplatz und Campingmobile gekennzeichnet. Auf dem Gelände befindet sich ein Container für Sanitäreanlagen. In der näheren Umgebung befinden sich zudem Industrie und Gewerbeflächen.

5.3 Naturraum und Landschaft

Das Vorhaben befindet sich landschaftlich im Bereich der Landschaftszone des Ostseeküstenlandes.

Gemäß der naturräumlichen Gliederung zählt das Vorhabengebiet zur Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ (12) und im Speziellen zur Landschaftseinheit „Südliches Greifswalder Boddenland“ (123).¹¹

„Das Ostseeküstenland ist eine vielgestaltige Landschaftszone, die als Küstenbereich einen Wechsel von Landflächen und Küstengewässern sowie abwechslungsreichem Küstenhinterland (verschiedene Küstenformen, Dünen, holozäne, teils vermoorte Küstenniederungen, Endmoränenzüge, Grundmoränenflächen, Sandergebiete) darstellt.

Die Landschaftseinheit des Greifswalder Boddenlandes zwischen Greifswald und Lubmin, ist als Küstenbereich mit Bodden, Haffs, Wieken, Buchten, Halbinseln und Inseln für ziehende und rastende Wat- und Wasservögel von besonderer Bedeutung.“¹²

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

Bestand und Bewertung

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und Bebauung.

Der Untersuchungsraum ist dem Küstenklima zuzuordnen. Der Bereich Lubmin und die nähere Umgebung werden als Niederschlagsbenachteiligt eingestuft¹³.
„Das Gebiet des östlichen Küstenklimas ist stärker kontinental geprägt, d. h. die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt. Es umfasst den Raum Ostrügen, die Südumrandung des Greifswalder Boddens und Usedom bis zur Südküste des Oderhaffs.“¹⁴

Der Untersuchungsraum ist durch einen hohen Grünanteil aus Bäumen, Sträuchern geprägt. Lediglich der Parkplatz und dessen Umfeld weisen eine höhere Verdichtung auf.

¹¹ https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrp_vp_tkarte_01_naturraum.pdf

¹² <https://www.kreis-vg.de/Landkreis/Verwaltungsnotse/index.php?La=1&object=tx,2164.3670&kat=&kuo=2&sub=0>

¹³ https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrp_vp_tkarte_07_klima.pdf

¹⁴ Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Fortschreibung 2009

Vorhandene Beeinträchtigung

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits von den umgebenen Siedlungsbereichen beeinflusst und steht unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung. Andererseits wirken die Grünflächen, die weitgehende Unverbautheit und die Lage am Bodden positiv auf das lokale Klima. Aufgrund der Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch ungestört anzusehen.

5.5 Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Boden- und standortkundliche Eigenschaften, Bewertung

Im Plangebiet herrschen Bodengesellschaften aus Sand-Braunerde/Braunerde-Podsol, Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen vor. Dementsprechend handelt es sich in der Substratschicht überwiegend um sandige Böden. Die Schutzwürdigkeit der Böden wird in den unverbauten Bereichen des Plangebietes als hoch und innerhalb der versiegelten Bereiche als gering eingestuft. Die Durchlässigkeit der Böden wird als mittel bis mäßig (Kl. 9) eingestuft.¹⁵

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten und keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung ist auch abhängig von der Dichte der Vegetation. Für das Plangebiet wird die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser als sehr gering bis stellenweise mittel eingestuft. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird hingegen als nicht vorhanden und teilweise sehr gering eingestuft.¹⁶

¹⁵ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

¹⁶ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Bewertung des Schutzgutes Boden

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind teilweise übernutzt und anthropogen überformt. Im Plangebiet befinden sich bereits versiegelte Flächen in Form von Wegen, Stellflächen, Bauwerken (z.B. Container) und Stellplätze. Die natürlichen Bodenfunktionen- und Eigenschaften sind in diesem Bereich dementsprechend gestört. Gleichzeitig sind Teile des Plangebietes durch einen dichteren Baumbestand (Nadelgehölze) und weitgehender Unverbautheit gekennzeichnet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesem Bereich noch weitgehend erhalten. Die Bodenschichten bzw. Horizonte unterscheiden sich wesentlich von den bereits überprägten bzw. überbauten Bereichen im Plangebiet, wenngleich auch diesen anthropogenen Einflüssen (z.B. temporäre Nutzung der Flächen durch Camper) ausgesetzt sind.

5.6 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserflurabstand beträgt unter 2 m und die Grundwasserneubildungsrate liegt ca. >200 - 250 mm/a im Plangebiet.¹⁷ Der Grundwasserleiter befindet sich im Bereich von postglazialen fluviatilen und limnische Bildungen (NL1). Es handelt sich um nicht bindige Deckschichten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich und Östlich des Plangebietes befinden sich der ausgebaute Auslaufkanal und der Greifswalder Bodden mit Marina. Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Das Grundwasser ist aufgrund der vorherrschenden Bodeneigenschaften vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dementsprechend besteht eine besondere Empfindlichkeit und Gefährdung des Grundwassers. Aufgrund der geplanten Bebauung und damit verbundenen Oberflächenversiegelung, ist von einer Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung auszugehen.

¹⁷ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

5.7 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Beschreibung und Bewertung

Biotop

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten,
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann,
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentiell natürliche Vegetation wäre im Vorhabengebiet ein „Buchenwald mesophiler Standorte“. Eine Begehung des Plangebietes erfolgte im Juli 2023. In den nachfolgenden Abbildungen (Fotoarchiv Stadt Land Brehm, 2023) ist die aktuelle Bestandssituation abgebildet und kurz beschrieben.





Eine Beschreibung der Pflanzen liegt mit der Bestandsaufnahme der UVU zum B-Plan Nr. 1 (FROELICH & SPORBECK 2004a) vor. Des Weiteren wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Aussagen zum Biotopbestand im Plangebiet getroffen:

Wald, ruderale Staudenfluren

„Im Bearbeitungsgebiet dominiert der Springkraut-Brombeer-Kiefern-Wald mit einer mehrheitlich gut ausgebildeten Strauchschicht, die von der Späten Traubens- kirsche gebildet wird. Weiterhin sind Birken-Kiefern-Wälder und Ruderale Stauden- fluren anzutreffen.“ (Auszug Umweltbericht aus 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET LUBMINER HEIDE", Stand Februar 2006)

Im Bereich der Waldfläche (Kiefernbestände), zeigte sich zum Zeitpunkt der Bege- hung (Juli 2023) eine spärliche Strauch- und Krautschicht im Plangebiet, siehe Ab- bildungen oben). Die Flächen sind durch Rasen, Gräser und vegetationsfreie Flä- chen gekennzeichnet. Die Fläche wird zudem temporär durch Camper und als temporäre Abstellfläche für Container genutzt.

Versiegelte Wege, Stellplätze, Bauwerke

Im nordwestlichen Bereich (SO 2) befinden sich zudem befestigte Wege (teilw. Verbund Pflaster, Beton und Splitt)) und Stellplätze für Container (z.B. WC/ Du- sche, Rezeption).

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Funkmast.

Weiter nördlich (im Bereich SO 1) befinden sich befestigte Flächen, welche als Bootslagerplatz (Splitt) genutzt werden sowie Aufstellflächen für Müllcontainer. Die Straße zum Bootslagerplatz ist zudem asphaltiert.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich zwei geschützte Biotopflächen. Zum einen handelt es sich um eine Sandseggen-Silbergras-Flur (Nr. 1) und zum anderen um eine Landreitgras-Kiefern Wald (Nr. 2). Die Flächen sind jeweils mit einer Signatur in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit einer Nummer entsprechend dem Biotoptyp unterschieden.

Bewertung der Pflanzenarten und Biotope

Auf den Flächen der 5. Änderung des B-Plans sind die Biotoptypen als weitgehend naturfern einzustufen. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Bebauung mit Bauwerken und Stellflächen sowie der Nutzung als Campingplatz verändert sind. Die im Plangebiet befindlichen geschützten Biotope bleiben in Art und Umfang erhalten. Eine Nutzung der Flächen, welche zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Zustandes führen, ist verboten. Die übrigen Bereiche werden überformt.

Mit der 5. Planänderung werden keine weiteren Waldflächen überplant.

Im 30 m Waldabstandsbereich soll eine saisonale Nutzung als Zeltwiese erfolgen. Außerdem sind in diesem Bereich Vorhalteflächen für zu einem späteren Zeitpunkt eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen (im südlichen Waldabschnitt) geplant. Weitere Änderungen, die den Waldabstand betreffen könnten, sind nicht vorgesehen.

Vom Landreitgras-Kiefern-Wald als Küstenschutzwald ist ein Abstand von 20 m zur Bebauung einzuhalten. Dies wird durch die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Unter Beachtung der Festsetzung, dass für die saisonale Nutzung als Zeltwiese keine Flächenertüchtigungen zulässig sind, wird auch die saisonale Zeltwiesennutzung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet. In diesem Bereich ist zudem die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern vorgesehen (10 % der Fläche).

Bewertung der Tierwelt

Der Küstenraum des Greifswalder Boddens und damit das weite Umfeld des Jachthafenstandorts sind besonders für die Avifauna überregional bedeutsam. Es wurden sehr viele Arten von Brutvögeln, Wintergästen und Durchzüglern festgestellt.

Während für die anthropogen beeinflussten Strand- und Verlandungsbereiche kein Brutvogelvorkommen zu erwarten ist, weist der an den Industriehafen grenzende Kiefernforst sowohl von der Artenanzahl als auch von der Individuenzahl einen für kleinflächige Kiefernwälder typischen Brutvogelbestand auf.

Amphibien- und Reptilienarten sowie Fledermäuse wurden bei durchgeführten Kartierungen nicht vorgefunden.

Mit der 5. Planänderung ist im Vergleich zu dem bisher bestehenden Planrecht keine wesentliche Intensivierung der Flächennutzung verbunden. Zwar wird das Baugebiet SO 2 nach Süden erweitert, gleichzeitig wird jedoch das Spektrum der dort zulässigen Nutzungen deutlich eingeschränkt. Bisher waren Büros und Verkaufseinrichtungen für Service- und Dienstleistungen für den Sportboothafen, Sanitäreinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen sowie Betriebswohnungen zulässig. Zukünftig beschränkt sich das Nutzungsspektrum auf einen Campingplatz mit den dazugehörigen Anlagen, die Höhe der zulässigen Bebauung wird von bisher zwei auf nun ein Vollgeschoss reduziert. Somit ist nicht ersichtlich, dass Belange des Artenschutzes im Vergleich zum bestehenden Planrecht erstmalig oder stärker betroffen sind als bisher. Es ist auch nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände so berührt werden, dass sie einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden.

5.8 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Beschreibung und Bewertung

Gemäß der landesweiten Erfassung der Landschaftsbildpotenziale (KPU-MV 2016) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsbildraums Gewässer Wälder, Forsten, Feldgehölze. Der Name des Landschaftsbildraumes lautet „Lubminer Heider“. Der östliche Teil des Untersuchungsraumes wird von der Landschaftsbildqualität als mittel eingestuft.¹⁸

Das Plangebiet ist durch bereits teilweise bebaute Flächen geprägt. Landschaftsbildprägende Elemente im Plangebiet ist im Wesentlichen der Waldbestand.

Erholungsnutzung findet im Plangebiet durch die Nutzung als Campingplatz statt. Das Gelände ist für die Öffentlichkeit zugänglich und dient der Erholung.

Bewertung des Ort- und Landschaftsbildes

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild als mäßig eingestuft.

¹⁸ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>

5.9 Auswirkungen der Planung auf die umweltbezogenen Schutzgüter

Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha. Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen eine bauliche Nutzung als Campingplatz auf einer Fläche von etwa 1,97 ha (SO 1 und SO2). Die Grünflächen umfassen eine Fläche von rund 0,98 ha. Die versiegelbare Fläche (einschließlich mitzurechnender Nebenanlagen) beträgt im Baugebiet SO 1 2.645 m² und im Baugebiet SO 2 6.548 m², das sind insgesamt 9.193 m², vgl. auch Flächenbilanz.

Festsetzung Bebauungsplan	Fläche in m ²	bebaubar in m ²	zzgl. Nebenanlagen in m ²	nicht bebaubar in m ²
Sondergebiet SO 1 „Yachthafen“	11.021	2.204	441	8.376
Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“	8.731	6.548		2.183
Private Grünfläche Nr. 1 (geschützt)	1.983	-		1.983
Private Grünfläche Nr. 2 (geschützt)	2.839	-		2.839
Private Grünfläche „Zeltplatz“	5.031	-		5.031
Summe	29.605	8.752		20.412
max. Versiegelung	9.193			

Das Schutzgut Boden ist somit etwas stärker betroffen als bisher. Während die Festsetzung für das Baugebiet SO 1 unverändert bleibt, galt im Baugebiet SO 2 bisher eine GRZ 0,2 zzgl. 20% Überschreitung, zudem war die Fläche des Baugebiets kleiner. Das Baugebiet umfasst bisher rund 5.760 m², die zulässige Versiegelung belief sich auf 1.382 m². Nunmehr dürfen bis 5.548 m² Fläche versiegelt werden. Dies entspricht einer zulässigen Mehrversiegelung von **4.451 m²** im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes. **Insoweit findet ein Eingriff in den Naturhaushalt statt.** Eingriffsmindernd wirkt sich aus, dass neue Bodenbefestigung im Bereich von Zufahrten und Stellplätze gemäß Textfestsetzung 8.1 mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.

Zu verweisen ist auf Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist kein Ausgleich erforderlich.

Wasser

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ergibt sich potenziell aus der zulässigen Mehrversiegelung. Jedoch kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert werden und bleibt somit dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung, die unverändert beibehalten wird. Beibehalten wird auch die Regelung, dass Bodenbefestigung,

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,6 herzustellen sind und eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton unzulässig ist.

Ein Eintrag wassergefährdender Stoffe durch die beabsichtigte Campingplatznutzung ist nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Belastungen des Schutzguts Klima/Luft durch die Campingplatznutzung sind nicht ersichtlich. Von der Campingplatznutzung gehen keine Luftbelastungen aus.

Lichtemissionen

Mit der Campingplatznutzung gehen zusätzliche Lichtquellen einher. Es gilt weiterhin die Festsetzung aus dem bisherigen Planrecht, dass nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig ist. Zudem gelten die Vorschriften des § 31 Abs. 1 Nr. 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Danach dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendung oder Spiegelung irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Lärm

Von der Campingplatznutzung gehen Lärmemissionen aus, allerdings sind im Umfeld des Platzes keine lärmempfindlichen Nutzungen vorhanden.

Lärmimmissionen durch die benachbarten Industrie- und Gewerbenutzungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch ein Fachbüro ermittelt (gemessen) und bewertet. In der gegenwärtigen Situation sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben und durch die Nutzung des Industrie- und Gewerbegebietes auf das Plangebiet feststellbar. Dies wird künftig regelmäßig durch die Marina Lubmin GmbH überprüft. Sollte sich die Situation ändern, müssen Schallschutzmaßnahmen ergriffen und die Campingplatznutzung ggf. aufgegeben werden (siehe TF Nr. 3.1 bis 3.4).

Mit der Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Campingplatznutzung sind Erdarbeiten verbunden. Die damit verbundenen Belastungen sind temporär. Wohnnutzungen sind nicht betroffen.

Die zusätzliche Verkehrs- bzw. Verkehrslärmbelastung ist in Anbetracht der geplanten Nutzung als unbedeutend einzustufen. Mit der Realisierung des Vorhabens ist somit auch für das Schutzgut Klima und Luft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Arten und Biotope

Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Biotope ergeben sich nur insoweit, dass die private Grünfläche, für die gleichzeitig das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, in ihrer Ausdehnung reduziert wird.

Die private Grünfläche bzw. Fläche zum Anpflanzen umfasst bisher 7.600 m². Es sind je 5 m² ein Strauch zu pflanzen, so dass die zu bepflanzende Fläche insgesamt 1.520 m² umfassen würde.

Nach Planänderung bezieht sich die Fläche zum Anpflanzen auf 10% der Fläche des SO 2 und die verbleibende private Grünfläche. Diese umfassen zusammen 13.762 m², vgl. Flächenbilanz Kap. 6.7. Damit sind 1.367 m² Fläche zu bepflanzen. Das ist etwas weniger als bisher, wobei die Sträucher nunmehr gruppenartig oder als Hecken anzupflanzen sind. Die zu verwendenden Arten bleiben unverändert.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Es befinden sich gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft (Biotope) im Plangebiet, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und damit gesichert wurden. Eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope kann dadurch ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebiets Greifswalder Bodden ist nicht ersichtlich.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich nur geringfügig ändern. Da der Hafen und das Gelände Marina Lubmin sind vorhanden und werden genutzt. Es wird es im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich zu einer Intensivierung der Nutzung kommen. Es besteht zudem die Möglichkeit Gebäude für die Campingplatznutzung und den Yachthafen zu errichten. Gleichzeitig werden die geschützten Landschaftsbestandteile erhalten und das Plangebiet durch Strauchpflanzungen begrünt. Die Erholungsnutzung im Bereich der Marina Lubmin kann durch die Maßnahmen qualitativ verbessert und erweitert werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher in der Gesamtbetrachtung nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit des Schutzguts 'sonstige Sach- und Kulturgüter' ist nicht erkennbar.

6 Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Die Marina Lubmin ist am Standort etabliert. Das touristische Angebot soll um eine Campingplatznutzung ergänzt werden. Ein Campingplatz wurde am Standort bereits zeitweilig betrieben, der Betrieb musste allerdings wegen fehlender genehmigungsrechtlicher Grundlage vorläufig eingestellt werden. Mit diesem B-Plan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Campingplatznutzung auf einer geordneten planungsrechtlichen Grundlage wieder aufnehmen zu können. Auswirkungen auf die benachbarten Industrie- und Gewerbegebiete werden durch die auflösend-bedingte Zulässigkeit des Campingplatzes vermieden

6.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sind Kap. 5 zu entnehmen.

6.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen primär eine Nutzung und Bebauung für einen Yachthafen und Campingplatz. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind positiv, da das touristische Angebot in Lubmin gestärkt wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten

6.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6.5 Auswirkung auf die technische Infrastruktur

Die technische Erschließung des Campingplatzes (Energie, Wasser, Abwasser) ist vorhanden und kann weiterhin genutzt werden.

6.6 Finanzielle Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine direkten finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde Lubmin, da die Planungskosten durch Dritte getragen werden.

6.7 Flächenbilanzierung

Festsetzung Bebauungsplan	Fläche in m ²	bebaubar in m ²	nicht bebaubar in m ²
Sondergebiet SO 1 „Yachthafen“	11.021	2.204	8.817
Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“	8.731	6.548	2.183
Private Grünfläche „Zeltplatz“	5.031	-	5.031
Private Grünfläche 1 (Biotop)	1.983	-	1.983
Private Grünfläche 2 (Biotop)	2.839	-	2.839
Summen	29.605	8.752	20.853

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

8 Quellen

Literatur

Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996

Internetseiten

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/>

https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive_Karte