

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12
" Werthmannshof "
der Gemeinde Lohmen**

Entwurf für Satzungsbeschluss

09. Dezember 2021

Ergänzungen zur Fassung vom 22.04.2021 in rot und kursiv

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
 - 3.5. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets und Flurneuordnung
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Trinkwasserschutz
 - 5.7. Baumschutz
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung und öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur und Quellen

- Anlagen:
- Historische Recherche, B-Plan Nr. 12 „Werthmannshof“ (ehemals B-Plan Nr. 4 „Werthmannshof“) der Gemeinde Lohmen, Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 14.08.2020
 - Emissions- und Immissionsprognose für Schall zum Bebauungsplan Nr. 12 Werthmannshof am Standort Lohmen, AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH Rostock, 22. Februar 2021

1. Planverfahren

Der B-Plan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 5.165 m² ist die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, offensichtlich kleiner als 10.000 m². Dementsprechend wird der B-Plan nach BauGB § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2019 wurde am 03.04.2019 im Amtskurier Güstrow-Land veröffentlicht. Am 08.10.2019 beschloss die Gemeinde, dass der B-Plan Nr. 4 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt wird, dieser Beschluss wurde am 06.11.2019 im Amtskurier Güstrow-Land veröffentlicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Lohmen hatte bereits 2005 ein Aufstellungsverfahren für einen B-Plan Nr. 4 begonnen. Damals sollte das heutige Plangebiet sowie westlich und nördlich angrenzende Flächen mit einer Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Das Verfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung eingestellt.

Das Aufstellungsverfahren für diesen B-Plan wurde mit der alten Nummerierung 4 begonnen. Nach Hinweis des Landkreises über die bereits erfolgte Registrierung des alten B-Planentwurfs unter der Nummer 4 und der Erforderlichkeit einer eindeutigen Bezeichnung sämtlicher B-Pläne wurde die Nummerierung des B-Plans „Werthmannshof“ von 4 auf 12 geändert.

Die Gemeinde Lohmen hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Vollmacht vom 21.10.2019 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet besteht aus Flächen des ehemaligen Werthmannshofes, welche seit mehreren Jahren nur noch wenig genutzt werden. Zeitweise erfolgt eine Nutzung als Weidefläche für Schafe.

Das Plangebiet befindet sich zwischen Wasserwerk, Wohnbebauung, Lagerhalle (Museumsspeicher) und einer Streuobstwiese. Bei Erhalt der Streuobstwiese erfolgt hier eine sinnvolle Abrundung der Ortslage und ein Lückenschluss an der Chausseestraße.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines reinen Wohngebiets am südlichen Rand des Dorfes Lohmen. Ein Bebauungsplan ist an dieser Stelle für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Lohmen und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Teilflächen des Gemeindegebiets sind als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen.

Lohmen gehört nicht zu den ausgewiesenen Ländlichen Gestaltungsräumen und Stadt-Umland-Räumen und ist somit Ländlicher Raum.

Es gelten folgende Grundsätze:

3.3.1 Ländliche Räume

- (2) Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie
 - einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
 - der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
 - ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
 - ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
 - die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.
- (3) Die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur in Ländlichen Räumen soll bedarfsgerecht aus- bzw. umgebaut werden.

4.1 Siedlungsentwicklung

- (3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.
- (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. ...

Das geplante Vorhaben berücksichtigt die Grundsätze der Nachverdichtung und Innenentwicklung, es entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Lohmen und auch

angrenzende Gemeinden als „Tourismusschwerpunktraum“. Teilbereiche der Gemeinde werden als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

4 Siedlungsentwicklung (ab Seite 37 RREP MMR)
4.1 Siedlungsstruktur

Z (2) In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.

Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Regelung zum Eigenbedarf wird folgendermaßen begründet:

Grundlage für die Ableitung des gemeindlichen Eigenbedarfs ist der statistisch erfasste Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2009. Bei der Umrechnung von Wohneinheiten auf die Wohnbaufläche ist ein Orientierungswert von 15-20 Wohneinheiten je Hektar anzusetzen. Vorhandene Wohnbauflächenreserven sind in die Berechnung des Eigenbedarfs mit einzubeziehen.

Die Gemeinde Lohmen hatte am 31.12.2009 einen Bestand von 421 Wohnungen.¹ Daraus ergibt sich ein Eigenbedarfs-Potential bis 2020 von 13 Wohnungen. Laut Statistischem Landesamt MV ist festzustellen, dass im Zeitraum 2009-2018 4 Wohneinheiten (WE) zusätzlich entstanden sind.² Weitere Potenziale wie Baulücken, freie Grundstücke oder leerstehende Häuser sind in Lohmen nicht vorhanden.

Für 2020 ist die Fertigstellung eines Wohnhauses mit 4 WE vorgesehen. Dafür wurde jedoch in 2018-2020 ein 6 WE Block abgetragen. Da die 6 WE im Bestand im maßgeblichen Wohnungsbestand vom 31.12.2009 enthalten waren, handelt es sich hierbei nicht um Erweiterung des Wohnungsbestands sondern um einen Ersatzbau.

Damit stehen noch 9 WE für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die Wohnbauflächenentwicklung soll aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung mit Kita, Seniorenzentrum, ÖPNV usw. sowie dem guten Arbeitsplatzangebot (Reha-Klinik, Hotel, Seniorenheim) vorrangig im Gemeindehauptort umgesetzt werden.

Der B-Plan Nr. 12 weist eine Wohnbaufläche in der Größe von 4.312 m² aus. Im ländlichen Bereich ist von großen Grundstück und ca. 15 Wohnungen je Hektar auszugehen. Durch den B-Plan werden also

$$0,43 \text{ ha} \times 15 \text{ Wohneinheiten/ha} = 6,5 \sim 7 \text{ Wohneinheiten}$$

vorbereitet.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.

¹ Email vom Statistischen Amt M-V, Fachbereich 434 - Bautätigkeit, UGR und FDZ vom 17.10.2019

² Email vom Amt für Kreisentwicklung, SB Regionalplanung vom 07.11.2019

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

Das in Aussicht genommene reine Wohngebiet auf den Flächen eines ehemaligen Bauernhofes ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Ihr bislang bestehendes Potenzial der Wohnbauflächenzunahme im Rahmen der Eigenbedarfsregelung hat die Gemeinde noch nicht vollständig aufgebraucht.

Bei der Planung handelt es sich um eine sinn- und maßvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel, im Gemeindehauptort durch Lückenschluss an der Chausseestraße neue Wohnbaugrundstücke zu entwickeln und damit die Ortslage abzurunden .

Es ist davon auszugehen, dass die Planfläche von den Belangen des Vorbehaltsgebietes Leitungen des LEP nicht berührt ist.³

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Werthmannshof“ der Gemeinde Lohmen (Stand: 22.04.2021) ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.⁴

3.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lohmen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat am 29.09.2020 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Werthmannshof“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend BauGB § 8 Abs. 4 aufgestellt. Dringender Grund für die Aufstellung des B-Plans „Werthmannshof“ ist der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde. Nach langjähriger Befassung mit der künftigen Nutzung der Fläche des Werthmannshofes für den Wohnungsbau und nochmaliger Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass der B-Plan Nr. 12 „Werthmannshof“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

3.5. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen

Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich das Plangebiet der Neufassung der Klarstellungssatzung Nr. 3 „Zum Kösteracker“ für die Gemeinde Lohmen, Ortsteil Lohmen in Aufstellung.

Östlich der Chausseestraße befinden sich Flächen innerhalb der wirksamen Abrundungssatzung der Gemeinde Lohmen.

³ Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.01.2020 zur Planzeige

⁴ Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 22.06.2021

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 172/11, 172/12, 172/13 und 172/14 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 172/15 der Flur 1 der Gemarkung Lohmen.

„Der gesamte Planungsbereich unterliegt dem **Flurneuordnungsverfahren „Lohmen“**. Zuständig für die Bearbeitung ist die NBS Landentwicklung GmbH als beauftragte Stelle. Seitens der NBS Landentwicklung GmbH gibt es keine Bedenken. Die Planungen werden im Flurneuordnungsverfahren bei der Neuzuteilung der Flurstücke berücksichtigt.“⁵

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den ehemaligen Werthmannshof
- im Osten durch die Chausseestraße und das Wasserwerk
- im Süden, durch eine Streuobstwiese
- im Westen durch die Wohnbebauung Zum Kösteracker

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte im Wesentlichen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die nördliche und nordwestliche Grenze des Plangebiets folgt einem Parzellierungsvorschlag der Flurneuordnung. Die beiden neu festgesetzten Eckpunkte sind in der Planzeichnung eindeutig vermaßt.

⁵ Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MM vom 04.05.2020

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet gehörte früher zu einem Bauernhof. Der Eigentümer ist in den 70-iger Jahren des letzten Jahrhunderts verstorben. Seitdem wurden die Flächen nur noch wenig genutzt.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz (Munitionsfunde)

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Auf Teilflächen des Plangebiets stand ein Stallgebäude, welches Anfang der 80-iger Jahre des letzten Jahrhunderts abgetragen wurde.

Zu der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets wurde eine historische Recherche angefertigt und als Anlage zur Begründung des B-Plans genommen. Nach Aussagen des Zeitzeugen befanden sich keine altlastenrelevante Nutzungen (Tankstelle, Werkstatt, Öllager, Fahrzeugrampen etc.) auf dem Grundstück. Die Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock teilte nach Prüfung der historischen Recherche mit, dass sich aus der ehemaligen Nutzung kein Altlastenverdacht ableiten lässt und weitergehende bodenschutzrechtliche Forderungen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erhoben werden.⁶

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

⁶ Email Landkreis Rostock, Umweltamt, SB Bodenschutz vom 26.08.2020 und Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abt. 4, vom 26.08.2020

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.⁷

5.2.2. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Immissionsschutz

5.4.1. Lärm

Zur Beurteilung verschiedener Lärmimmissionen wurde im Februar 2021 vom Büro für Schallschutz AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH, Schonenfahrerstraße 4 aus 18057 Rostock eine Emissions- und Immissionsprognose für Schall erarbeitet und als Anlage zur Begründung des B-Plans erklärt. Die Prognose kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Das Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der Geräuschemissionen für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes, die durch die maßgeblichen Emittenten hervorgerufen werden. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sollen Vorschläge zur Kompensation unterbreitet werden. Die Ermittlung der Geräuschemissionen der maßgebenden Schallemitenten erfolgt auf der Grundlage von Prognosen für die Emissionsquellenarten Verkehr, Gewerbe und Sportanlagen. Die Bewertung der Geräuschemissionen erfolgt anhand der DIN 18005-1 in Verbindung mit der den RLS-90, der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

⁷ Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz vom 19.12.2019

Unter der Voraussetzung, dass die der Prognose zugrunde liegenden schalltechnischen Parameter eingehalten werden, kommt die durchgeführte Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Für die Beurteilungspegel der durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen verursachten Geräusche werden im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 48 dB(A) und 60 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht Werte zwischen 38 dB(A) und 49 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 gemäß der derzeit geplanten baurechtlichen Einstufung als reines Wohngebiet werden am Tag und in der Nacht überwiegend eingehalten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 /8/ liegen tags bei maximal 10 dB sowie nachts bei maximal 9 dB und betreffen die Immissionsorte IO1 bis IO8.

Für die Beurteilungspegel der durch die im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes befindlichen gewerblichen Anlagen im Normalbetrieb verursachten Geräusche werden im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 43 dB(A) und 49 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht Werte zwischen 32 dB(A) und 35 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 gemäß der derzeit geplanten baurechtlichen Einstufung als reines Wohngebiet werden sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Die durch die Verarbeitungs- und Transportprozesse bestimmen Spitzenpegel der Gesamtbelastung sämtlicher auf die Immissionsorte einwirkender gewerblicher Anlagen im Normalbetrieb liegen an allen maßgeblichen Immissionsorten unter den maximal zulässigen Spitzenpegeln gemäß der TA Lärm.

Für die Beurteilungspegel der durch die im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes befindlichen gewerblichen Anlagen verursachten Geräusche werden während des Betriebs des Betonbrecher der SBH Schrott- und Baustoff- Handelsges. mbH (weniger als 10 Tage im Jahr – entspricht den seltenen Ereignissen gemäß TA Lärm) im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 49 dB(A) und 55 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 gemäß der derzeit geplanten baurechtlichen Einstufung als reines Wohngebiet werden am Tag überwiegend überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 /8/ liegen tags bei maximal 5 dB und betreffen die Immissionsorte IO1, IO2, IO4, IO6 bis IO8 sowie IO10 bis IO22. Der Betrieb des Betonbrechers auf dem Anlagengelände der SBH Schrott- und Baustoff- Handelsges. mbH fällt nicht unter den Normalbetrieb und kann gemäß TA Lärm /1/ als seltenes Ereignis angesehen werden. Die Immissionsrichtwerte für seltenen Ereignisse der TA Lärm /1/ werden deutlich unterschritten.

Für die Beurteilungspegel der durch die im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes befindlichen gewerblichen Anlagen verursachten Geräusche werden während eines Havariefalls des Wasserwerkes (24-stündiger Betrieb eines Notstromaggregats im Freien) im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 49 dB(A) und 78 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht Werte zwischen 59 dB(A) und 75 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 gemäß der derzeit geplanten baurechtlichen Einstufung als reines Wohngebiet werden sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN

18005-1 Beiblatt 1 liegen tags bei mindestens 1 dB(A) und maximal 28 dB(A) und nachts bei mindestens 8 dB(A) und maximal 40 dB(A). Ein eventuell auftretender Havariefall im Wasserwerk fällt nicht unter den Normalbetrieb des Wasserwerkes. Aus diesem Grund müssen die Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 als auch der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von den Anwohnern hingenommen werden und werden lediglich der Vollständigkeit halber genannt.

Für die Beurteilungspegel der durch die naheliegende Sportanlage verursachten Geräusche werden im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 31 dB(A) und 48 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 /8/ gemäß der derzeit geplanten baurechtlichen Einstufung als reines Wohngebiet werden am Tag eingehalten. Gemäß den Aussagen des Betreibers der Sportanlage wird der Sportplatz im Beurteilungszeitraum Nacht nicht genutzt.

Aus schalltechnischer Sicht ist die baurechtliche Einstufung des Vorhabenstandort als Reines Wohngebiet (WR) grundsätzlich möglich. Lediglich die Verkehrsgeräusche führen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die prognostizierte Überschreitungen können durch baulichen Schallschutz kompensiert werden. Geräuschimmissionen durch gewerbliche Anlagen und durch Sportanlagen halten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der für die Geräuscharten geltenden Vorschriften ein.

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung werden Lärminderungsmaßnahmen für Verkehrsgeräuschimmissionen diskutiert. Diesbezüglich werden entsprechende textliche Festsetzungen vorgeschlagen, die zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes im Bebauungsplan aufgenommen werden können. **Die maßgebenden Geräusche werden durch den Fahrzeugverkehr auf der nächstgelegenen Straße (Chausseestraße (Landesstraße L11)) bestimmt.**

Schalltechnisch sinnvolle und gleichzeitig städtebaulich akzeptable aktive Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, wie z.B. in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls, sind am Vorhabenstandort nicht umsetzbar.

Im Rahmen des B-Planes und auch der nachgelagerten Baugenehmigungen sollte auf die besondere Geräuschsituation am Vorhabenstandort während eines möglichen Havariefalls des Wasserwerkes nachvollziehbar aufmerksam gemacht werden.“

Die Ergebnisse der Schallprognose werden durch textliche Festsetzungen 3.1 bis 3.2 und Übernahme der Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung umgesetzt, bezüglich eines möglichen Havariefalls des Wasserwerkes erfolgt ein Hinweis auf der Satzung.

Die Plausibilität der Prognose wurde durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V bestätigt.⁸

⁸ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 19.04.2021

Die DIN 4109-1 und DIN 18005-1 können bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin (www.beuth.de) bezogen werden oder im Amt Güstrow-Land, Bauamt zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die TA Lärm wurde als sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz erlassen und ist im Internet unter www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de einsehbar.

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den militärischen Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.⁹

5.4.2. Gerüche und Luftschadstoffe

„In einer Entfernung von ca. 235 m in östlicher Richtung betreibt die Produktivgenossenschaft Gerdshagen/Lohmen e.G. in Lohmen eine Rindermastanlage mit 697 genehmigten Rinderplätzen sowie in einer Entfernung von ca. 550 m in südlicher Richtung eine Biogasanlage mit einer Durchsatzleistung von 45,9 t/d und einer Rohgasproduktionskapazität von 2,9 Mio. Nm³/a, ein Biogas-BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 1.882 kW, ein Gärrestlager mit einer Lagerkapazität von 10.207 m³ Gülle sowie ein Biogaslager mit einem Fassungsvermögen von 8,06 t. Bei der Biogasanlage handelt es sich zudem um einen Betriebsbereich der unteren Klasse nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) nach § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV (max. mögliches Fassungsvermögen von 21.329 kg Biogas).

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Gerüche und Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff sowie Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

Weiterhin befindet sich in einer Entfernung von ca. 420 m in nördlicher Richtung die Flüssiggasanlage der Propan Rheingas GmbH & Co. KG mit einem Fassungsvermögen von 28,6 t.

Seitens des StALU MM bestehen zum Planvorhaben keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken. ¹⁰

Die Rindermastanlage wird seit 2009 nicht mehr betrieben.

Sie wurde am 10.04.2020 stillgelegt. Eine Wiederinbetriebnahme innerhalb einer 3-Jahres-Frist kann nicht ausgeschlossen werden.¹¹

⁹ Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 31.05.2021

¹⁰ Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MM vom 04.05.2020

¹¹ Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MM vom 25.06.2021

5.5. Wald

In der Nähe des Plangebiets befindet sich kein Wald.

5.6. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III der Wasserfassung Lohmen ([MV_WSG_2338_07](#)). Eine Bebauung ist möglich, wenn die geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone beachtet und eingehalten werden.

Folgende Nutzungsbeschränkungen werden besonders hervorgehoben:

1. Die anfallenden Schmutzwässer sind in die öffentliche Anlage einzuleiten. Die abwassertechnischen Anlagen sind entsprechend den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten) zu errichten und zu betreiben.
2. Bei Ölheizungen sind Auflagen zur Trinkwasserschutzzone zu beachten. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage der VAWS-MV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe AwS -Anlagenverordnung - Mecklenburg-Vorpommern) zu erfolgen.
3. Die Einhaltung der RiStWag 2016 (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) ist zwingend erforderlich.
4. Bohrungen für Brauchwassernutzung und Erdwärmeanlagen sind nicht gestattet.¹²

5.7. Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich 3 Ahornbäume und jeweils eine Fichte, Kastanie, Walnuss und Birke.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.¹³ Damit unterliegen die Kastanie und die Walnuss dem gesetzlichen Schutz. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke möchte die Gemeinde auch die geschützten Bäume roden. In der Planzeichnung werden sämtliche Bäume im Plangebiet als zu rodende Bäume dargestellt. Ersatzpflanzungen werden nach TF 2.2 entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V¹⁴ nach folgender Kompensationsregel vorgesehen

<u>Stammumfang</u>	<u>Kompensation im Verhältnis</u>
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2

¹² Schreiben des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg an Amt Güstrow-Land vom 03.07.2017

¹³ Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V § 18

¹⁴ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Wegen der Kleinteiligkeit des Gebiets werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entsprechend BauNVO § 13a können Ferienwohnungen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach BauNVO § 3 Abs. 3 Nr. 1 gehören und somit im reinen Wohngebiet zulässig sein. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Der B-Plan Nr. 12 schafft Voraussetzungen zum Bau von 4 bis 7 Wohnhäusern.

Die Gemeinde sieht den Charakter eines Wohngebietes als gewahrt an, wenn höchstens 25 % der Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Ausweisung einer Grundflächenzahl

$$\text{GRZ} = 0,4$$

und der Festlegung, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, geregelt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der Baugrenze an der Landesstraße L 11 erfolgte auf Grundlage des beidseitigen 2 m breiten Schutzstreifens der vorhandenen Trinkwasserleitung.

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung und öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die innerhalb der Ortsdurchfahrt vorhandene Zufahrt zur Landesstraße L 11. Die L 11 trägt in der Ortslage den Namen Chausseestraße. Das Baugebiet ist somit in angemessener Breite an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Wohngebietsstraße bzw. insbesondere die Kurve wird für Pkw, Lieferwagen und dreiaxlige Lkw ausgelegt. Es wird jedoch nur eine kleine Wendeanlage für Pkw. vorgesehen. Für den Regelfall wird davon ausgegangen, dass die Fahrzeuge die jeweiligen Grundstücke zum Wenden mitnutzen.

Müllfahrzeuge können innerhalb des Plangebiets nicht wenden. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag von den Grundstücksnutzern zum Sammelplatz zu transportieren.

Auf der Grundlage dieser Anforderungen wird zur Erschließung des Wohngebiets ein Wohnweg nach RASt 06 mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und beidseitigen Schutzstreifen zur Aufnahme von Straßenleuchten, Grenzsteinen, Rückenstützen u.ä. von 0,5 m ausgewählt. Die Mindestfahrbahnbreite eines Wohnwegs beträgt 4,5 m. Diese Wohnwege besitzen folgende Charakterisierung:

- Erschließungsstraße
- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern
- Ausschließlich Wohnen
- Geringe Länge (bis ca. 100 m)
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz./h
- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt

Der Wohnweg dient der gemeinsamen Nutzung durch Kfz., Radfahrer und Fußgänger. Vorgesehen ist eine Ausschilderung mit dem Verkehrszeichen 325.1 „Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs“.



Öffentliche Parkstände werden wegen der Kleinteiligkeit des Gebiets nicht ausgewiesen. In einer Textlichen Festsetzung ist geregelt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken je Wohnung mindestens 2 Stellplätze oder Garagen vorzuhalten sind.

7.2. Trinkwasser

Der Planbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet, näheres unter 5.6..

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesichert.

Im Plangebiet befindet sich parallel der Landesstraße L 11 eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ist eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in Abhängigkeit von ihrer Dimension durch einen Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung) zu sichern. Dieser Schutzstreifen dient unter anderem der Bewirtschaftung und dem Betrieb der Leitung. Innerhalb des 4,0 m breiten Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Dazu gehört u.a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

Die Trinkwasserleitung wurde in die Planzeichnung übernommen, der Schutzstreifen wurde in einer Breite von 4 m als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WAZ festgesetzt.

Der Trinkwassergrundstücksanschluss von Haus Nr. 9 verläuft derzeit lageunsicher über zu bebauende Grundstücke. Die Trinkwasseranschlussleitung darf nicht überbaut werden und ist daher zur Baufeldfreimachung und Erschließung des Plangebietes umzuverlegen und an die im Rahmen der Erschließungsplanung für das B-Plangebiet neu zu errichtende Versorgungsleitung anzuschließen. Der vorhandene Trinkwassergrundstücksanschluss wurde in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung als „still zu legen nach Neuanschluss“ ausgewiesen.¹⁵

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wurde nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abs. 5 für den Grundschutz ermittelt. Dazu wird die maximal mögliche GFZ im Baugebiet ermittelt:

$$\begin{array}{lclcl} \text{GRZ} = 0,4 & \text{Erdgeschoss:} & \text{GFZ} = & 0,4 \\ & \text{Dachgeschoss:} & 2/3 \text{ GRZ} = 2/3 * 0,4 = & \underline{0,27} \\ & & & 0,67 < 0,7 \end{array}$$

Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von **48 m³/h**.

Voraussetzung für die Annahme kleiner Gefahr der Brandausbreitung ist die Ausführung der künftigen Gebäude in einer überwiegenden Bauart mit mindesten feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Teich westlich der Chausseestraße gewährleistet. Die Entfernung vom Ufer des Teichs bis zu den Wohngrundstücken beträgt etwa 260 m.

¹⁵ Stellungnahme des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg vom 21.06.2021

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gewährleistet.

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 2. geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die WEMAG Netz GmbH über das vorhandene Netz ist abgesichert.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Flüssig- bzw. Erdgas durch die Propan Rheingas GmbH & Co. KG über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

sind in der Ortslage vorhanden.

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.

Die von den Entsorgungsbetrieben zur Verfügung gestellten Abfallbehälter werden auf den Wohngrundstücken aufgestellt. Nur am Entsorgungstag werden die Abfallbehälter zur ausgewiesenen Fläche für die Abfallentsorgung gebracht.

09. Dezember 2021

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	m ²
Wohnbaufläche	4.165
Grünfläche	290
Verkehrsfläche	695
Versorgungsfläche	15
Summe = Plangebietsgröße	5.165

X \ BP 12 Werthmannshof \ Flächenbilanz.xls

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel **9** des Gesetzes vom **10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)** geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist**
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)**
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Lohmen, 2021

.....
Dikau, Bürgermeister