

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Lohmen für den
Bebauungsplan Nr. 12 „Werthmannshof“
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planinhalt

Grundstücksflächen des ehemaligen Werthmannshofes werden als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen. 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.

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.

2. Rechtsgrundlagen

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 § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

Da die Gemeinde Lohmen über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt wurde der B-Plan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger B-Plan aufgestellt.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogenen Informationen lagen vor:

- 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

4. Berücksichtigung von Umweltbelangen und Ergebnissen im Rahmen der Beteiligungen

4.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Der Inhalt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 12 „Werthmannshof“ wurde am 03.04.2019 im Amtskurier Güstrow-Land ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Satzung einschließlich der Begründung im Amt Güstrow-Land in der Zeit vom 06.02. bis 21.02.2020 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtskurier Güstrow-Land am 05.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsentwurf und die Begründung waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen einsehbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme eines Bürgers aus Lohmen ein. Die Hinweise des Bürgers zu Verfahrensfragen wurden beantwortet bzw. richtiggestellt. Der Hinweis auf Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde geprüft und abgewiesen. Die Hinweise auf die Trinkwasserschutzzonen wurden im weiteren Verfahren geprüft. Das Wohnbaupotential der Gemeinde Lohmen wurde noch detaillierter dargestellt. Dem Hinweis auf ein ehemaliges Stallgebäude im Plangebiet wurde nachgegangen, der Altlastenverdacht konnte eingegrenzt und ausgeräumt werden. Für den Nachweis des Lärmschutzes wurde ein Gutachten angefertigt. Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wurde richtiggestellt.

4.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) und § 13 (2) BauGB verzichtet.

4.3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte vom 13.05. bis 13.07.2020 im Amt Güstrow-Land. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtskurier Güstrow-Land am 06.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsentwurf und die Begründung waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen einsehbar.

In diesem Rahmen wurde eine Stellungnahme mit Einwänden und Bedenken abgegeben. In dieser Stellungnahme waren Hinweise zu einem ehemaligen Stallgebäude und daraus resultierenden möglicherweise vorhandenen Bodenbelastungen und zu möglichen Lärmbelastigungen durch das Wasserwerk und die Landesstraße enthalten. Zu diesen Punkten gab es auch Anregungen des Landkreises Rostock und des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. Die Probleme wurden mit einer Historische Recherche zu vorhergehenden Bodennutzungen und einer Emissions- und Immissionsprognose für Schall aufbereitet. Die Emissions- und Immissionsprognose wurde aufgrund weiterer Hinweise des Landkreises Rostock überarbeitet.

Aus den in der Historischen Recherche dokumentierten Vornutzungen leitet sich kein Altlastenverdacht ab.

Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden ausführlich in der Begründung zum B-Plan dargestellt.

Nach Anfertigung der Historische Recherche zu vorhergehenden Bodennutzungen und einer Emissions- und Immissionsprognose für Schall wurde die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB erneut an der Aufstellung der Satzung beteiligt.

4.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail des Planungsbüros vom 02.04.2020 unter Fristsetzung bis 06.05.2020 für die Abgabe einer Stellungnahme durchgeführt. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den Entwürfen der B-Plansatzung und der Begründung vom 16.03.2020 realisiert.

Nach Ansicht des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Lärmsituation ausgehend vom anliegenden Sportplatz östlich des Plangebietes zu untersuchen.

Es ist zu prüfen, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche der Sportanlage auf die geplante, schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet kommen kann.

Das LUNG sieht die Durchführung einer Schallimmissionsprognose nach 18. BimSchV in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie-MV als erforderlich an. Es wird nach Fertigstellung um eine Übergabe des Gutachtens an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock stellte fest, dass sich die Gemeinde noch nicht ausreichend mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt hat. Die Erstellung einer Historischen Recherche wurde angeregt.

Nach Anfertigung einer Historischen Recherche zu vorhergehenden Bodennutzungen und einer Emissions- und Immissionsprognose für Schall wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erneut an der Aufstellung der Satzung beteiligt.

4.5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB)

Die öffentliche Auslegung der Planung erfolgte vom 10.06. bis 12.07.2021 im Amt Güstrow-Land. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtskurier Güstrow-Land am 02.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsentwurf und die Begründung waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen einsehbar.

In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen mit Einwänden, und Bedenken abgegeben.

4.6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail des Planungsbüros vom 27.05.2021 unter Fristsetzung bis 30.06.2021 für die Abgabe einer Stellungnahme durchgeführt. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den Entwürfen der B-Plansatzung und der Begründung vom 22.04.2021 sowie der Historischen Recherche vom 14.08.2020 und der Emissions- und Immissionsprognose für Schall vom 22.02.2021 realisiert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen, wesentlichen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden folgendermaßen in der Abwägung behandelt:

Landkreis Rostock

- Die Gemeinde bleibt bei der Ausweisung eines reinen Wohngebiets

- Die Hinweise zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans werden von der Gemeinde beachtet, der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde bereits gefasst.
- Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landkreis abgestimmt
- Die Gemeinde bleibt nach nochmaliger Prüfung bei der Rodung einer Kastanie zugunsten der Schaffung von Bauland.
- Die Abstände der zu pflanzenden Bäume wurden erhöht.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, des Straßenbauamtes Stralsund, der Bundeswehr, des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg und der Telekom werden bei der Umsetzung der Planung beachtet.

Die Gemeindevertretung hat am 21.12.2021 auf der Grundlage eines umfangreichen Abwägungsmaterials sämtliche Anregungen geprüft und dazu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

4.7. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Lohmen hat den Satzungsbeschluss am 21.12.2021 gefasst. Sämtliche Belange sind behandelt worden. Es konnte davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet wurden.

4.8. Genehmigung

Die Gemeinde Lohmen verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Somit unterliegt der B-Plan der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB. Der Landrat des Landkreises Rostock hat mit Bescheid vom 27.06.2022 mit AZ: 61.1.32 bestätigt, dass die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund der Fiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB mit Ablauf des 20.06.2022 genehmigt wurde.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wurde vor Jahrzehnten von ehemaligen Tierproduktionsanlagen beräumt. Die Grundstücke wurden seitdem nur geringfügig zur Schafbeweidung genutzt, sie grenzen an ein vorhandenes Wohngebiet. Die Erschließung des Baugebiets ist mit relativ geringem Aufwand möglich.

Für das Plangebiet gab es bereits vor einigen Jahren mit dem Planentwurf "B-Plan Nr. 4 Werthmannshof" die städtebauliche Absicht, die ungenutzte Freifläche im Zuge weiterer bauplanungsrechtlicher Mittel, einer zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung zur weiteren Abrundung der Ortslage hinzuzufügen. Diese planerische Absicht wurde im jetzigen Verfahren weiterverfolgt und unter Abwägung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Ausweisung von Wohnnutzung, als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, anstatt einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Lohmen, 06.09.2022



.....
Dikau
Bürgermeister

E:\BP 12 Werthmannshof\Zus. Erklärung 2022-08-29.docx