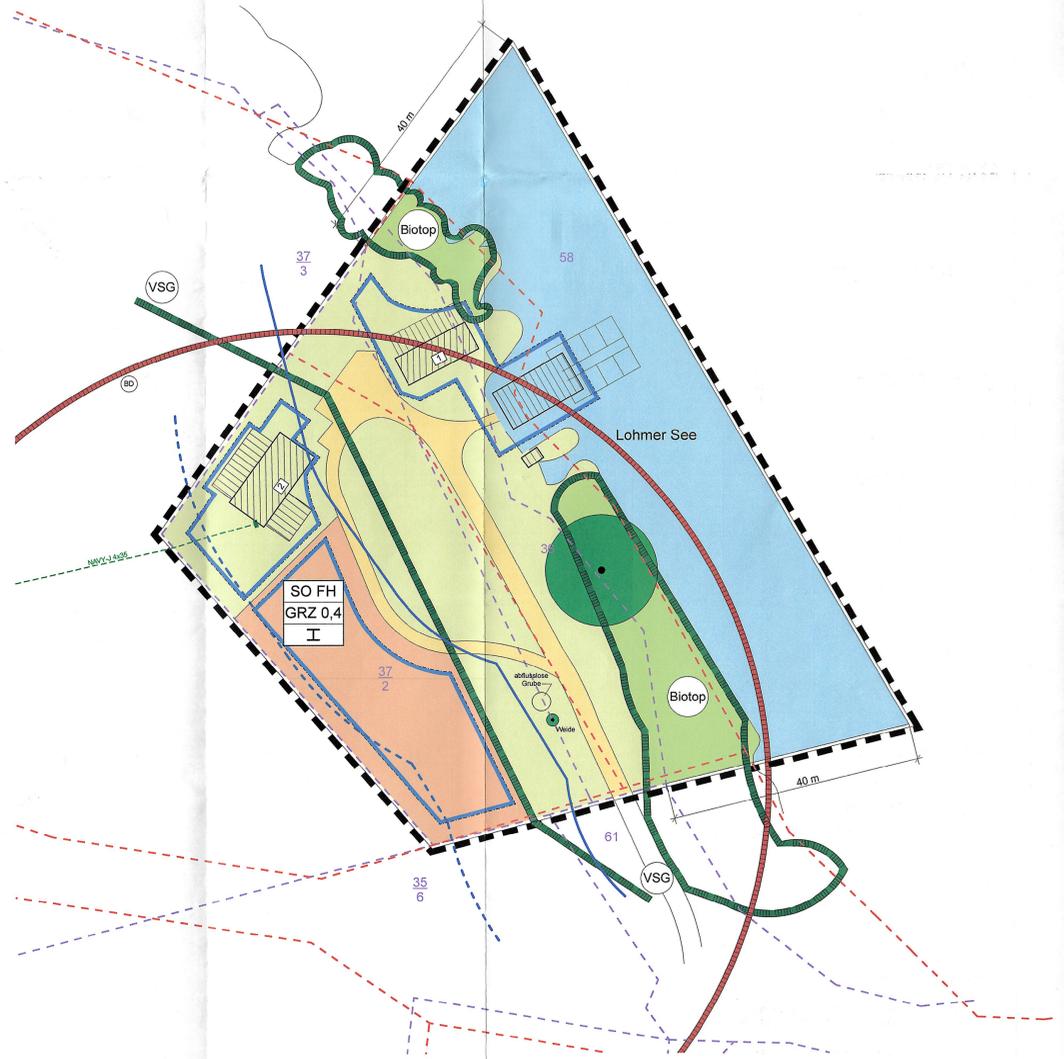
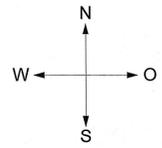


Satzung der Gemeinde Lohmen über den  
**Bebauungsplan Nr. 13 "Fischereihof"**  
**M 1:500**

Gemarkung Lohmen  
 Flur 1  
 Plangebietsgröße ca. 7.926 m<sup>2</sup>

**Planzeichnung (Teil A)**  
 Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
 Erstellt auf der Grundlage eines Auszuges aus dem Liegenschaftskataster vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock vom 24.01.2022.



**Planzeichenerklärung**

- Normative Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)
- Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- |         |   |
|---------|---|
| SO FH   | Sondergebiet Ferienhäuser                 |
| GRZ 0,4 | max. zulässige Größe der Grundflächenzahl |
| I       | max. Zal der Vollgeschosse                |
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Landwirtschaft Zweckbestimmung: Fischerei
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Gehölzhaht
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung:
    - VSG Vogelschutzgebiet "DE 2339-402" - Nossentiner/Schwinzer Heide
    - Biotop Biotop "GUE 12157" - See; Gehölz; Erle; verbusch; Weide; Phragmites-Röhricht gesetzt. Name: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- z. B. 36 Flurstücksbezeichnung
  - Flurstücksgrenze
  - neue Flurstücksgrenze nach Flurneuordnung
  - bauliche Anlagen, Bestand
  - 50 m Gewässerschutzstreifen nach § 29 (1) NatSch AG M-V
  - 30 m Abstand zur Uferlinie
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen
  - Elektroleitung der WEMAG Netz GmbH, unterirdisch

**Text (Teil B)**  
**Textliche Festsetzungen (TF)**

- Art der baulichen Nutzung**  
 1.1 Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Fischerei  
 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Gebäude für Zubereitung von Fischen einschließlich Räuchern und Verkauf sowie für Pflege, Instandhaltung und Lagerung von Geräten für die Fischerei (Boote, Netze u. a.) zulässig. Weiterhin ist ein Mehrzweckgebäude für Veranstaltungen, Information über nachhaltige Fischerei und Instandsetzung von Fischereitechnik zulässig.
- Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Ferienhäuser** festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es an fällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)

**Hinweise**

- Bodendenkmal**  
 In der Planzeichnung ist mit der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen, ein Bodendenkmal gekennzeichnet, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Die Errichtung der Ferienhäuser wird von der unteren Denkmalschutzbehörde als geringfügiger Eingriff ohne nachteilige Auswirkungen auf das Bodendenkmal gewertet. Die Errichtung der Ferienhäuser ist zulässig, eine archäologische Baubegleitung ist nicht erforderlich. 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.
- Naturschutzfachliche Koordination**  
 Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 13 "Fischereihof" und die anschließende Umsetzung können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten. Um dies zu verhindern sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Zur Koordinierung und funktionsgerechten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist für die gesamte Bauzeit eine verantwortliche Person festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde zu benennen.
- Aussetzung der Bauarbeiten nach Nachtzeit**  
 Während des Nachtzeitraumes (einschließlich eine Stunde vor Sonnenaufgang und eine Stunde nach Sonnenuntergang) dürfen keine Bauarbeiten durchgeführt werden, um Scheueffekte durch Licht, Lärm und Vibrationen zu vermeiden.
- Bauzeitenregelung**  
 Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Jegliche Bauarbeiten zur Realisierung der Planung müssen auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Brutvögel beschränkt werden (Brutperiode: Anfang März bis Mitte August). Der mögliche Bauzeitraum wäre demnach 15. August bis 28. Februar. Bei Abweichungen von der Bauzeitenregelung wird eine fachkundige Baubegleitung empfohlen, die umfassend sicherstellt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
- Tägliche Abdeckung von Baugruben nach Ende der Bautätigkeit**  
 Täglich nach Ende der Bautätigkeiten sind Baugruben, die im Zuge der Bautätigkeiten gegraben werden müssen, zum Schutz des Fischotters abzudecken.
- Eingriffregelung**  
 Für den im Plangebiet entstandenen Eingriff wird über ein Okokonto in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte der multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 1.408 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffflächenäquivalente) ausgeglichen.

**Übersichtsplan**  
 Maßstab ca. 1: 25.000



**Satzung**

der Gemeinde Lohmen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Fischereihof".

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, wird nach Beschlussverfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Lohmen, den 14.03.2023  
 Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung Lohmen hat in ihrer Sitzung am 15.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.03.2022 im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung) erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.03.2022 gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 03.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit E-Mail vom 03.03.2022 erfolgt.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 02.03. bis 03.04.2022 im Amt Güstrow-Land während der Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter dem Pfad [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung) im gleichen Zeitraum der öffentlichen Auslegung möglich. Während der Auslegfrist konnten von jedermann Bedenken, Anregungen und Hinweise zum vorliegenden Satzungsentwurf bei der Auslegestelle vorgebracht werden. Die Möglichkeiten der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 02.03.2022 im Amtskurier Güstrow-Land und zusätzlich im Internet bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohmen hat am 21.07.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 22.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 11.08. bis zum 12.09.2022 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.08.2022 im Amtskurier Güstrow-Land mitgeteilt worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung) eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohmen hat nach eingehenden Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 29.09.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 16.02.2023 mitgeteilt worden.

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am 06.03.2023 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Bad Doberan, den 06.03.2023  
 Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes
- Der Bebauungsplan Nr. 13 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Lohmen, den 29.09.2022  
 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 13 wurde mit Schreiben des Landkreises Rostock vom 02.02.2023 mit Hinweisen erteilt. Die Hinweise wurden beachtet.  
 Lohmen, den 20.02.2023  
 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Lohmen, den 20.02.2023  
 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.03.2022 im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 13.07.2011) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Ablauf des 05. APR. 2023 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanung) eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.  
 Lohmen, den 06.04.2023  
 Der Bürgermeister
- Der Hinweis Nr. 1 wurde auf Grund eines Hinweises der Genehmigungsbehörde am 09.02.2023 geändert.  
 Lohmen, den 06.04.2023  
 Der Bürgermeister

**Gemeinde Lohmen**  
**Bebauungsplan Nr. 13**  
**"Fischereihof"**

Verfasser: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert  
 Kirchenstrasse 11  
 18 292 Krakow am See  
 Tel.: 038457/ 51 444  
 12.09.2022