

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 13
" Fischereihof "
der Gemeinde Lohmen

12. September 2022

12. September 2022

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
4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets, Flurneuordnung und Höhenlage
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Naturschutz
 - 5.6. Lohmer See
 - 5.7. Wald
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. Abfallentsorgung
 - 7.8. Telekommunikation
8. Flächenbilanz
9. Literatur und Quellen

Anlagen:

- Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 13 „Fischereihof“
auf Grundlage einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, eines Artenschutzfachbeitrages
sowie einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung
biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow, 21. Juli 2022,
geändert am 15. September 2022

*Am 08.02.2023 wurden aufgrund eines Hinweises der Genehmigungsbehörde im Kapitel 1.
Planverfahren der vorletzte Absatz ergänzt und der letzte Absatz hinzugefügt.*

1. Planverfahren

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Errichtung von Ferienhäusern gehört nicht zu den nach § 35 privilegierten Vorhaben. Zur Realisierung ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Aufstellung des B-Plans soll im Regelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde Lohmen verfügt gegenwärtig noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat jedoch am 29.09.2020 beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Fischereihof“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend BauGB § 8 Abs. 4 aufgestellt. Dringende Gründe für die Aufstellung des B-Plans sind die Stabilisierung eines regionaltypischen, landwirtschaftlichen Familienbetriebes und die Weiterentwicklung des Tourismus im Tourismusschwerpunktraum Lohmen. Der Tourismus stellt für die Gemeinde einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, der weiter entwickelt werden soll. Dazu sollen auch in Aussicht stehende Förderungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt werden. Der Standort Fischereihof ist gewerblich vorbelastet, jedoch ist das ca. 7,7 ha große Grundstück bisher nur geringfügig baulich genutzt. Durch Nachverdichtung soll das erschlossene Fischereigrundstück intensiver ausgenutzt werden. Der Zusammenhang von traditioneller Fischerei und individuellem Tourismus wird dabei als besonders positiv gesehen.

Die im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen der Art der Nutzung werden in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan übernommen.

Die Gemeinde Lohmen hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Vollmacht vom 28.02.2022 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 für die Sondergebietsfläche ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

Für die landwirtschaftlichen Flächen wirkt der B-Plan als einfacher Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 oder § 35, in diesem Fall nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. Gemäß § 201 BauGB ist Landwirtschaft im Sinne des BauGB insbesondere auch die berufsmäßige Binnenfischerei. Bauvorhaben der Fischerei sind also privilegiert und somit grundsätzlich zulässig.

12. September 2022

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Der B-Plan soll die Zulässigkeit von Ferienhausnutzungen auf dem Fischereihof begründen. Damit soll die wirtschaftliche Situation des Fischereibetriebs gestärkt werden und die Entwicklung der Gemeinde Lohmen zum Erholungsort gefördert werden.

Wegen der Lage Lohmens im Naturpark Sternberger Seenland und ganz dicht am Naturpark Nossentiner und Schwinzer Heide bestehen gute Voraussetzungen zum Ausbau des Tourismus. Lohmen unterhält im Ortskern in der 100-jährigen Pfarrscheune eine Tourist-Information.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines kleinen Ferienhausgebiets am Lohmer See und am nördlichen Rand des Dorfes Lohmen. Die Entfernung zum Dorfzentrum beträgt nur ca. 400 m.

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.

Der Fischereibetrieb ist Teil des eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraums und des kulturellen Erbes, durch Aufstellung des B-Plans soll der Fischereibetrieb nachhaltig und dauerhaft gesichert werden.

4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.
- (2) Die natur- und kulturellen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

...

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

12. September 2022

- (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)

Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und 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 (GVObI. 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.

In Tourismusräumen gelten folgende Grundsätze:

„G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“

G (3) In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Das betrifft die Gemeinden:

...,

• Lohmen,

... .

G (8) Die Vernetzung touristischer Angebote untereinander und mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel und Dienstleistungen soll stärker als bisher zur Entwicklung des Tourismus beitragen.“

12. September 2022

Der Fischereihof Lohmen soll die Angebote für den Tourismus mit der Fischerei verbinden. Urlauber können dort Angelkarten erwerben, zusammen mit den Fischern auf den Lohmer See fahren oder Boote ausleihen. Erfahrene Fischer können Feriengästen bei der Verarbeitung der Fische helfen, die eigen Räucherei kann genutzt werden. Der vorhandene Mehrweckraum kann für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden, dazu ist ein Ausbau mit barrierefreien Sanitäreinrichtungen vorgesehen.

Der Lohmer See ist als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern“ ausgewiesen. Das landseitige Plangebiet befindet sich jedoch nicht in einem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt in der landesplanerischen Stellungnahme zu folgender Beurteilung:

„Bei dem geplanten Ferienhausgebiet handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich, das nicht unter § 35 Abs. 1 BauGB fällt („sonstiges Vorhaben“). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans macht die Gemeinde Lohmen von der Möglichkeit Gebrauch, das Vorhaben dem Anwendungsbereich des § 35 BauGB zu entziehen.

Meine hinsichtlich einer weiteren Zersiedelung der Landschaft (vgl. LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) im Zusammenhang mit LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung/RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung) bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich aufgrund der Tatsache, dass mit der Begründung der Zulässigkeit einer Ferienhaussnutzung auf dem Fischereihof

- dessen betriebliche Existenz zukunftsfähig gesichert werden soll,
- dieser zudem sehr nah am eigentlichen Siedlungskörper der Ortslage Lohmen gelegen ist, und
- das Plangebiet durch die gewerbliche Nutzung ohnehin bereits vorbelastet ist,

zurück.

Die Planung dient landschaftsgebundenen Erholungs- und Urlaubsformen (LEP-Programmsatz 4.6 (3)) in einem Tourismusschwerpunktraum des Binnenlandes. Der Tourismus stellt für die Planungsregion einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, der u. a. dadurch ausgebaut werden soll, dass sich Angebote mit der Schwerpunktsetzung auf Naturbeobachtung und -erlebnis, Radfahren, Wandern, Wasserwandern und Reiten weiterentwickeln.

Vorhaben, wie das hier geplante, können die Wirtschaftskraft der Kommune stärken, ihren Erholungs- und Freizeitwert erhöhen, damit Entwicklungsimpulse für die Gemeinde geben und insgesamt zur Stabilisierung des ländlichen Raumes im Sinne des LEP-Programmsatzes 4.5 (1) beitragen.“¹

¹ landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 24.03.2022

12. September 2022

3.4. Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Fischereihof“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend BauGB § 8 Abs. 4 aufgestellt. Dringende Gründe für die Aufstellung des B-Plans sind die Stabilisierung eines regionaltypischen, landwirtschaftlichen Familienbetriebes. Da die Fischerei im Plangebiet langjährig ansässig ist geht die Gemeinde davon aus, dass der B-Plan Nr. 13 „Fischereihof“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

12. September 2022

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets, Flurneuordnung und Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 37/2 sowie den südlichen Teil des Flurstücks 36 und eine Teilfläche des See-Flurstücks 58 der Flur 1 der Gemarkung Lohmen.

Der gesamte Planungsbereich unterliegt dem **Flurneuordnungsverfahren „Lohmen“**.

Die NBS Landentwicklung GmbH Güstrow bearbeitet im Auftrag des Landes Mecklenburg/Vorpommern das Flurneuordnungsverfahren „Lohmen“. Der Bodenordnungsplan soll noch in diesem Jahr aufgestellt werden. Im Verfahren sind die Hofraumverhandlungen durchgeführt und die neuen Grenzen sind abgemarkt (siehe Anlage, betroffene Flächen (ohne Gewässer) sind in der Karte rosa mit GFHD gekennzeichnet). Eine öffentliche Zuwegung erfolgt über das Grundstück der Gemeinde Lohmen. Die festgelegten neuen Grenzen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen u.a. zwingend zu berücksichtigen.

Eine Zustimmung gemäß § 34 FlurbG wird nur für den B-Plan selbst erteilt.

Die Zustimmung nach § 34 FlurbG für Baumaßnahmen, Pflanzungen, Rodungen und anderes sind explizit bei der Flurneuordnungsbehörde einzuholen. Dazu verweise ich auf § 34 Abs. 2 und 3 FlurbG:

- Abs. 2) Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
- Abs. 3) Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden.²

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten durch den Lohmer See,
- im Süden, durch eine Gehölzgruppe und das dahinter befindliche Dorf Lohmen,
- im Westen und Norden durch Wiese.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte im Wesentlichen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 37/2 wurde geradlinig bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 36 verlängert. Diese nordwestliche Grenze des Plangebiets und südliche Flurstücksgrenze wurden um je 40 m in Richtung des Lohmer Sees geradlinig verlängert, die Endpunkte dieser Verlängerungen werden mit einer Plangebietsgrenze verbunden.

Das Plangebiet steigt vom Lohmer See von 40,8 m ü. NHN nach Südwesten bis auf ca. 44 m an. Damit ergibt sich für das geplante Ferienhausgebiet eine sehr gute Sichtbeziehung zum Lohmer See.

² Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 31.03.2022

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Die Fischerei wird in Lohmen seit dem 17. Jahrhundert regelmäßig erwähnt. Familie Geibrasch ist seit den 50-iger Jahren des letzten Jahrhunderts im Plangebiet als Fischer tätig und führt dort seit 1990 einen selbständigen Betrieb. Der Betrieb befindet sich direkt am Lohmer See und bewirtschaftet 10 Seen mit insgesamt 1300 ha Wasserfläche. Die Fische werden vor Ort in eigener Räucherei verarbeitet.³

Der Bereich des geplanten Ferienhausgebiets war wegen der vorhandenen Hanglage bisher nur wenig für Lagerzwecke genutzt.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz (Munitionsfunde)

Der Gemeinde und der unteren Bodenschutzbehörde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.⁴

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.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS), Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.⁵

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.

³ <https://www.lohmen-mv.de/wirtschaft-partner> am 04.04.2022 und mdl. Auskünfte der Familie Geibrasch

⁴ Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 15.03.2022

⁵ Stellungnahme des LaGuS vom 30.03.2022

12. September 2022

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.⁶

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes sind gemäß §2 (2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I der BaustellV enthält.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 Baudenkmale bekannt.

Das Plangebiet ist fast vollständig von einem Bodendenkmal betroffen.⁸ Das Bodendenkmal wurde in die Planzeichnung übernommen. Dabei handelt es sich um einen slawischen Siedlungsplatz der durch Fundmaterial belegt ist. Der B-Plan schafft die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung von Ferienhäusern im Plangebiet. Die Errichtung der Ferienhäuser wird von der unteren Denkmalschutzbehörde als geringfügiger

⁶ Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz vom 09.03.2022

⁷ Stellungnahme des LAGuS vom 30.03.2022

⁸ Stellungnahme des Landkreises Rostock, untere Denkmalschutzbehörde vom 07.03.2022

12. September 2022

Eingriff ohne nachteilige Auswirkungen auf das Bodendenkmal gewertet. Die Errichtung der Ferienhäuser ist zulässig, eine archäologische Baubegleitung ist nicht erforderlich.⁹

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

Die Geräuschemissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Für Wochenend- oder Ferienhausgebiete sind folgende Werte maßgebend:

tags	50 dB
nachts	40 bzw. 35 dB

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

Für das Plangebiet ist keine immissionsrelevante Schallquelle zu erkennen.

Vom Plangebiet gehen auch keine wesentlichen schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.

5.5. Naturschutz

5.5.1. Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet (VSG auch SPA „Special Protection Area“) „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (DE 2339-402).

Darüber hinaus befinden sich gesetzlich geschützte Biotope wie Röhrichtbestände, Feuchtgebüsche und standorttypische Gehölzstreifen an stehenden Gewässern sowie ein 50 m-Gewässerschutzstreifen im angrenzenden Uferbereich des Lohmer Sees.

5.5.2. Gewässerschutzstreifen

Nach Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern, § 29 Küsten- und Gewässerschutzstreifen, Absatz 1 dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

⁹ Telefonat mit der unteren Denkmalschutzbehörde vom 26.04.2022

12. September 2022

Absatz 1 gilt nicht für Fischereihäfen und bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden.

Die Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG M-V für den B-Plan Nr. 13 "Fischereihof" der Gemeinde Lohmen wurde auf den Entwurf mit Arbeitsstand 13. Juli 2022 und den Antrag vom 25.08.2022 am 30.08.2022 von der unteren Naturschutzbehörde erteilt. Die Genehmigung gilt mit folgendem Vorbehalt und folgender Auflage:

Vorbehalt

Diese Naturschutzgenehmigung gilt vorbehaltlich von Veränderungen, insbesondere von nicht abgestimmten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes.

Auflagen

1. Eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 13 unter Beeinträchtigung des Gewässerschutzstreifens ist unzulässig.

5.5.3. Vorprüfung auf Natura 2000-Verträglichkeit (SPA) gem. § 34 BNatSchG

Das Vorhabengebiet überlagert in Teilbereichen ein Natura 2000-Gebiet. Am Südufer des Lohmer Sees grenzt der Fischereihof an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (DE 2339-402).

Im Rahmen dieser Prüfung soll untersucht werden, ob die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Fischereihof“ der Gemeinde Lohmen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Arten nach Anhang I der VS-RL führt und ob die Kohärenz im Natura 2000-Gebiet gesichert bleibt.

Das SPA-Gebiet ist Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Wälder auf mageren Böden und der Feuchtegebiete. Hierzu zählen Heidelerche, Ziegenmelker bzw. Rohrdommel, See- und Fischadler, Kranich sowie nordische Rastvögel (Enten und Gänse). Strukturebende Elemente der Landschaft im SPA-Gebiet sind schlagweise Kiefernhochwaldnutzung, trockengelegte Seen, Wassermühlen und ehemalige Truppenübungsplätze. Auch die Sander der Pommerschen Haupteisrandlage, die Grundmoräne und die vermoorten Becken sind im Gebiet wertgebend und schützenswert (LUNG M-V 2017).

Für das SPA DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungszustände der Arten des Anhang I oder ihrer Habitate zu erwarten. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Natura 2000-Gebiet ist demnach gegeben.

Im Endergebnis ist durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 13 „Fischereihof“ der Gemeinde Lohmen keine erhebliche Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes zu erkennen; die formulierten Erhaltungsziele bleiben gewahrt. Das Bauvorhaben ist somit nach §34 BNatSchG zulässig.¹⁰

¹⁰ Umweltbericht, Seite 84

12. September 2022

5.5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Am 20.04.2022 wurde die Institut biota GmbH mit der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) beauftragt. Hiermit soll geprüft werden, ob und in welcher Ausprägung die Aufstellung und anschließende Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Kartierung der Avifauna und die einmalige Ortsbegehung und anschließende Relevanzprüfung für im Gebiet möglicherweise vorkommende Arten. Mit Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Verhinderung von Lärmemissionen und Erschütterung, Bauzeitenregelung (Avifauna), Tägliche Abdeckung von Baugruben nach Ende der Bautätigkeit) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Arten zu erwarten.

Im Rahmen der gutachterlichen Prüfung und Bewertung des Vorhabens ist festgestellt worden, dass bei Einhaltung der benannten Maßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst werden.¹¹

5.5.5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Das Bauvorhaben stellt nach § 12 Abs.1 Nr. 6 NatSchAG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dazu ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben des Mecklenburger Modells zu erarbeiten (LM M-V 2018), mit der die Institut biota GmbH am 20. April 2022 beauftragt wurde. Hierfür wurde am 21. Juni 2022 eine Biotopkartierung vor Ort durchgeführt. Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 1.407,64 m² Flächenäquivalenten, der im Rahmen von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erreichen ist.¹²

5.6. Lohmer See

Der Lohmer See ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Nach WRRL sollen sich die Gewässer spätestens bis 2027 im guten Zustand befinden.

Der Lohmer See wird durch folgende Daten beschrieben:

Seefläche	58,6 ha	
maximale Tiefe	6,8 m	
mittlere Tiefe	3,94 m	
Flussgebietseinheit	Warnow/Peene	
Ökologischer Zustand	mäßig	
Chemischer Zustand	mäßig	
Trophie-Index	3,3	13

¹¹ Umweltbericht, Seite 61

¹² Umweltbericht, Seite 29

¹³ Wasserkörper-Steckbrief in

<https://www.stalu-mv.de/mm/Themen/Wasser-und-Boden/Umsetzung-der-Europaeischen-Wasserrahmenrichtlinie-WRRL>

12. September 2022

Der See ist maximal einen Kilometer lang und 700 Meter breit. Er befindet sich in einer naturbelassenen Landschaft und ist als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das Gewässer in einer hügeligen Endmoränenlandschaft weist eine geringe Ufergliederung auf. Im Norden verlässt der Bollbach den See, um dann südwestlich in den Garder See zu münden. Der Wasserspiegel befindet sich durchschnittlich auf 40,8 m ü. NHN.¹⁴

Vom Vorhaben (Ferienhausbetrieb, Ausbau Sanitär- und Küchenbereich) direkt betroffen sind der nach WRRL berichtspflichtige Lohmer See (Wasserkörper 1902000) und der Grundwasserkörper WP_WA_5_16. Die Abwasserentsorgung erfolgt über abflusslose Gruben, Niederschlagswasser soll versickert werden. Für den Grundwasserkörper sind keine messbaren Auswirkungen zu erwarten.¹⁵

Auch für den Lohmer See sind keine erkennbaren und messbaren Auswirkungen zu erwarten.

5.7. Wald

In der Nähe des Plangebiets befindet sich kein Wald.

¹⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/Lohmer> See am 04.02.2022

¹⁵ Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 31.03.2022

12. September 2022

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (**SO FH**) festgesetzt. In TF 1. werden die zulässigen Nutzungen definiert.

Auf der **Fläche für die Landwirtschaft** sind innerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen für den Betrieb der Fischerei zulässig. Das Mehrzweckgebäude soll im Sommer vorrangig für Veranstaltungen zur Umweltbildung und für Feierlichkeiten verschiedenster Art genutzt werden. Dazu ist ein barrierefreier Ausbau des Sanitär- und Küchenbereichs vorgesehen. Im Winter kann dieses Gebäude für die Pflege und Instandhaltung der Fischereitechnik genutzt werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das SO FH durch Ausweisung einer Grundflächenzahl

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

geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss 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. 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. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

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. ...“

Einfamilienhäuser werden in aller Regel der Gebäudeklasse 1 zugeordnet. Eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss könnten im Dachgeschoss Aufenthaltsräume besitzen, wenn auf mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m vorhanden ist. Wenn diese lichte Raumhöhe auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche vorhanden ist, dann ist dieses Geschoss jedoch noch kein Vollgeschoss.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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 Forststraße direkt nach Lohmen. Die Forststraße ist ortsüblich ausgebaut. Das Plangebiet ist somit in angemessener Breite an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

7.2. Trinkwasser

Der Fischereihof verfügt derzeit über einen intakten Trinkwassergrundstücksanschluss mit einem Außerdurchmesser von 40 mm. Wenn sich der Trinkwasserbedarf durch die Erweiterung stark erhöht besteht die Möglichkeit, dass die Anschlussleitung nicht mehr ausreichend dimensioniert ist.¹⁶

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann über den angrenzenden Lohmer See abgesichert werden.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch eine abflußlose Grube und deren regelmäßige Entleerung durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesichert. Die Sammelgrube wurde 2017 beim WAZ für 3 Wohnungen beantragt. Sollte die Kapazität nicht mehr ausreichend sein, dann wird eine Erweiterung erfolgen.

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.

¹⁶ Stellungnahme des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg vom 05.05.2022

12. September 2022

7.6. Elektroenergie

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

7.7. Abfallentsorgung

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

7.8. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Erdarbeiten zu beachten sind.¹⁷

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	m ²
Sonderbauflächen	1.023
Verkehrsflächen	487
Grünflächen	897
Wasserflächen	2.805
Landwirtschaftsflächen	2.714
Summe = Plangebietsgröße	7.926

E \ BP13 Fischereihof \ Flächenbilanz.xls

¹⁷ Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 16.03.2022

12. September 2022

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch 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
- 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 14. 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, 14.03. 2023

D. Dikau
Dikau, Bürgermeister



