

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Lohmen für den
Bebauungsplan Nr. 7 "Campingplatz am Garder See"**
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planinhalt

Im Plangebiet befindet sich seit August 1970 ein Campingplatz mit Stellflächen für Zelte, Wohnwagen und Mobilheime.

Ziele des Bebauungsplans sind die Festschreibung einer städtebaulichen Ordnung des Campingplatzes und eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen des Rezeptionsbereichs.

Zur Bewirtschaftung und Schutz der gesamten Anlage soll im Rezeptionsbereich eine Wohnung für Betriebsleiter geschaffen werden.

Durch Aufstellung des B-Plans wird der Standort langfristig gesichert, die Gemeinde bekennt sich zur touristischen Entwicklung des Plangebiets.

2. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Lohmen beabsichtigt, in den nächsten Jahren einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Auf dem Campingplatz besteht jedoch ein dringender Bedarf an Modernisierung, Klarstellung der zulässigen Nutzungen und Erweiterung des Rezeptionsbereichs.

Der Standort des Campingplatzes wurde Ende der 60-iger Jahre des letzten Jahrhunderts sachgerecht gewählt. Wesentliche Auswahlkriterien waren die Lage am Garder See, die umliegenden Waldgebiete und die vorhandene Erschließung. Der Garder See bietet Möglichkeiten zum Baden und zum Wassersport. Die Gemeinde Lohmen hat diese Möglichkeiten in den letzten Jahren immer wieder ausgebaut und verbessert. Der Wald bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Somit wird ein großes Angebot für eine naturnahe Erholung vorgehalten.

Der öffentliche Straßenverkehr vor dem Campingplatz dient neben dem Campingplatz nur der Erschließung der relativ kleinen Ortsteile Garden, Garder Mühle und Lähnwitz und stört den Campingplatz nur geringfügig.

In der Nähe des Campingplatzes befinden sich keine Gewerbe- oder Industriegebiete, keine landwirtschaftlichen Betriebe und keine anderen nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen, welche die Luftqualität oder den Ruheanspruch einer Erholungsfläche stören.

Der gewählte Standort des Campingplatzes befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum des Binnenlandes und entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

In den Beteiligungen der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Aufstellung des B-Plans Nr. 7 „Campingplatz am Garder See“ wurden keine Kritiken oder Zweifel am Standort des Campingplatzes geäußert.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Bereich des Campingplatzes am Garder See über eine gewachsene Struktur verfügt und sich neue Entwicklungen dieser Struktur unterordnen. Der Standort des Campingplatzes wurde sachgerecht gewählt und hat für die Zukunft Bestand. Der Campingplatz steht einer weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Die Gemeinde Lohmen hat wegen des unstrittigen Standortes des Campingplatzes und wegen der genannten dringenden Gründe den B-Plan Nr. 7 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß BauGB § 8 Abs. 4 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:

- Umweltbericht, B-Plan Nr. 7 „Campingplatz Garder See“, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, 19.03.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B-Plan Nr. 7 „Campingplatz Garder See“, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, 19.03.2020
- Prüfung auf Natura 2000 Vertraglichkeit gem. § 34 BNatSchG, B-Plan Nr. 7 „Campingplatz Garder See“, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, 19.03.2020

4. Berücksichtigung von Umweltbelangen und Ergebnissen im Rahmen der Beteiligungen

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Planung einschließlich der Begründung im Gebäude des Amtes Güstrow-Land in der Zeit vom 09.03.2020 bis 23.03.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung ist am 04.03.2020 im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter www.amt-guestrow-land.de mitgeteilt worden.

In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail und Schreiben vom 22.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls mit E-Mail vom 22.10.2019 erfolgt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen TÖB's und der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen und Hinweise geprüft und wenn nicht anders dargestellt in die Planung übernommen:

Der Landkreis regt eine Erweiterung des Plangebiets an. Die Flächen des Campingplatzes wurden komplett in das Plangebiet aufgenommen. Für Flächen am See (Anlage für Ruderboote) besteht kein städtebaulicher Regelungsbedarf, diese Flächen wurden nicht in den B-Plan übernommen.

Der Landkreis und das Amt für Raumordnung und Landesplanung regen an, für die Gemeinde Lohmen einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass dies für die städtebauliche Ordnung nicht erforderlich ist. Die Begründung wurde ergänzt.

Der Landkreis mahnt die ordnungsgemäße Abfallentsorgung an. Mit der Erweiterung des Plangebiets wurde auch eine Fläche für Abfallbehälter ausgewiesen, die Begründung wurde ergänzt.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet und wurden teilweise in die Begründung übernommen.

Die von der unteren Naturschutzbehörde angeforderten Unterlagen wie Artenschutzfachbeitrag, Natura 2000 Vorprüfung und Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden angefertigt und der Begründung als Anlage beigelegt. Die Anträge auf Herausnahme der B-Planfläche aus dem LSG „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal“ und Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen werden im weiteren Verfahren gestellt.

Mit dem Forstamt Güstrow wurden umfangreiche Abstimmungen geführt, die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet. Die Gemeinde wird um Entscheidung zur Bereitstellung von Aufforstungsflächen mit mindestens 9500 m² Netto-Pflanzfläche westlich der Rehaklinik oder auf einem Ackerflurstück am Bolzsee, Gemarkung Oldenstorf, Flur 1, Flurstück 120/8 gebeten.

Der Hinweis der Bundeswehr zu Fluglärm wurde in die Begründung übernommen.

Die Hinweise des WAZ, der WEMAG und der Telekom zu Versorgungsleitungen wurden geprüft und werden beachtet.

4.3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 13.05.2020 bis zum 13.07.2020 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 06.05.2020 im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter www.amt-guestrow-land.de mitgeteilt worden.

In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

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 und Brief vom 02.04.2020 eingeleitet.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB's wurden folgende Anregungen und Hinweise geprüft und wenn nicht anders dargestellt in die Planung übernommen:

- Landkreis Rostock

Der Empfehlung zur Schaffung regelmäßiger baulicher Nutzungen in der Waldabstandsfläche wurde wegen anderslautender Abstimmungen mit dem Forstamt nicht gefolgt.

Eine Abgrenzung der beiden unterschiedlichen Nutzungen auf der Grünfläche wurde in der Planzeichnung vorgenommen.

Die Hinweise

- des Amtes für Raumordnung und Landesplanung bezüglich Waldumwandlung,
 - des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern bezüglich möglicher Munitionsfunde und
 - des Forstamtes Güstrow bezüglich Waldumwandlung
- wurden in die Begründung aufgenommen.

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

Die Planung wurde folgendermaßen geändert:

- Differenziertere Festsetzung der Baugebiete
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Verkehrsflächen im Bereich der öffentlichen Parkfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abfall
- Textliche Festsetzungen 3.4 bis 3.7 wurden in Hinweise geändert
- Fläche für Pflanzungen nach TF 3.2 wurde durch Planzeichen 13.2.1. gekennzeichnet
- Einarbeitung verschiedener, weiterer Anregungen

Bei den erneuten Beteiligungen wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können. Diese Einschränkung wurde im Email-Anschreiben an die beteiligten Behörden festgesetzt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis zum 18.11.2020 nach BauGB § 4a Abs. 3 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 07.10.2020 im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter www.amt-guestrow-land.de mitgeteilt worden.

In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme 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 und Brief vom 07.10.2020 eingeleitet.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB's wurden folgende Anregungen und Hinweise geprüft und wenn nicht anders dargestellt in die Planung übernommen:

Die Hinweise des Landkreises Rostock beziehen sich nicht auf geänderte oder ergänzte Teile der Planung.

Der Hinweis Nr. 3 zur Zulässigkeit baulicher Anlagen bzw. baulicher Nutzungen im Waldabstandsbereich der SO-Gebiete wird zur Kenntnis genommen und nicht weiter berücksichtigt.

Der Hinweis Nr. 4 zur Abgrenzung von Bolzplatz und Spielplatz wird beachtet, die Abgrenzungslinie wird geändert.

Mit Schreiben des Amtes Güstrow-Land vom 18.08.2020 und nochmals vom 14.01.2021 wurden die Herauslösung des Plangebiets aus dem LSG "Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal" und eine Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen im Gewässerschutzstreifen des Gardener Sees beantragt.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock hat daraufhin am 22.01.2021 eine Naturschutzgenehmigung erteilt. Die Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG M-V umfasst:

- die Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen des Garder Sees nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V und
- die Ausnahme gemäß § 6 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ vom 16. März 1998 vom Verbot des Errichtens baulicher Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 1 und 2.

Eine Ausgrenzung aus dem LSG erfolgte nicht, mit der unter dem zweiten Punkt erteilten Ausnahmegenehmigung wird ein vergleichbares Ergebnis erreicht.

Der Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt bezüglich des Flurstücks 204/30 wurde beachtet und in der Begründung auf Seite 12 eingearbeitet.

Das Forstamt Güstrow hat dem B-Plan in der Fassung vom 24.08.2020 zugestimmt und darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Umwandlungserklärung vom 12.06.2020 in Aussicht gestellte Genehmigung der Waldumwandlung noch vor der tatsächlichen Umnutzung in einem separaten Verfahren genehmigt werden muss. Ebenso muss in diesem Zuge der erforderliche forstrechtliche Ausgleich für das Verfahren bereitgestellt werden.

4.7. Zweite, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB)

Die Gemeindevertretung Lohmen hat am 21.12.2021 die mit einer Maßgabe und Hinweisen erteilte Genehmigung des B-Plans Nr. 7 „Campingplatz am Garder See“ geprüft. Im Ergebnis der Prüfung hat sich die Gemeinde für die alternativ vorgeschlagene Variante 2 entschieden. Der Plan ist insgesamt zu überarbeiten und in einer Neufassung nach Durchführung des erforderlichen Planverfahrens sodann erneut zur Genehmigung vorzulegen.

Die Planung wurde folgendermaßen geändert:

- Die Sondergebietsfläche im Eingangsbereich des Campingplatzes wurde von SO C in SO FH gewandelt, zur Abgrenzung von der weiteren SO FH-Fläche wurde das Planzeichen 15.14 eingeführt
- In den weiteren SO FH-Flächen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung mit der GRZ = 0,4 festgesetzt
- Textliche Festsetzung 2.2 wurde eingefügt
- Die Begründung wurde bezüglich der o.g. Punkte überarbeitet

Bei den erneuten Beteiligungen wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können. Diese Einschränkung wurde im E-Mail-Anschreiben an die beteiligten Behörden festgesetzt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 10.02.2022 bis zum 14.03.2022 nach BauGB § 4a Abs. 3 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 02.02.2022 im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter www.amt-guestrow-land.de mitgeteilt worden.

In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

4.8. Zweite, 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 vom 17.01.2022 und Brief vom 18.01.2022 eingeleitet.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB's wurden folgende Anregungen und Hinweise geprüft und wenn nicht anders dargestellt in die Planung übernommen:

Der Hinweis des Landkreises Rostock bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der Sondergebiete Campingplatz SO C, Wochenendhäuser SO WE und Erholung SO E wurde in die Begründung unter 1. Planverfahren aufgenommen.

Der Hinweis der Denkmalschutzbehörde des Landkreises war bereits Bestandteil der Begründung unter 5.3. Denkmalschutz.

Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Änderung der Ausnahmegenehmigung wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Der Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt bezüglich des Zustimmungsvorbehalts für Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens wird im weiteren Verfahren beachtet.

Die Hinweise bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sind nicht zutreffend, da der B-Plan keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet.

Der Hinweis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zur Weitergeltung der Stellungnahme vom 02.11.2020 wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter 3.3. Landesplanerische Stellungnahme ergänzt.

Der Hinweis des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V war bereits Bestandteil der Begründung unter 5.2.1. Altlasten und Bodenschutz (Munitionsfunde).

Vom Forstamt Güstrow wurde die ausgewiesene Baufläche im Waldabstandsbereich auf dem Flurstück 13/5 der Flur 1 beanstandet. Die Baugrenze wurde unter Beachtung des 30 m Waldabstandsbereichs neu festgesetzt. Mit E-Mail vom 26.01.2022 hat das Forstamt dazu Einverständnis erklärt.

Die Hinweise bezüglich Grundstückseigentum, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung werden im weiteren Verfahren beachtet.

Der Hinweis der Bundeswehr auf einen Jet-Tiefflugkorridor mit Lärm - und Abgasemissionen war bereits Bestandteil der Begründung unter 5.4. Immissionsschutz.

4.9. 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.

4.10. Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde mit Schreiben des Landkreises Rostock vom 04.10.2022 gemäß BauGB § 10 Abs. 2 erteilt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Lohmen hat sich intensiv mit der Planung beschäftigt. Für den seit langer Zeit bestehenden und erfolgreich betriebenen Campingplatz werden gegenwärtig keine Alternativen gesehen.

Lohmen, 19.06. 2024


Dikau
Bürgermeister

