

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Lohmen für den  
Bebauungsplan Nr. 13 „Fischereihof“**  
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planinhalt

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

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.

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.

2. Rechtsgrundlagen

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.

3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogenen Informationen lagen vor:

- 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

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. 13 „Fischereihof“ wurde am 02.03.2022 im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter [www.amt-questrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-questrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) 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 03.03. bis 01.04.2022 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtskurier Güstrow-Land am 02.03.2022 und zusätzlich im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsentwurf und die Begründung waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-questrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-questrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) einsehbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme eines Bürgers aus Lohmen ein. Der Bürger stellte Fragen zur Notwendigkeit eines vorzeitigen Bebauungsplans, zu Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Schmutzwasserentsorgung, zum Gewässerschutzstreifen, zu Lärmemissionen und zur noch

fehlenden landesplanerischen Stellungnahme. Die Gemeinde hat dazu beraten. Zusätzlich setzt die Gemeinde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 fest.

#### 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 03.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit E-Mail vom 03.03.2022 erfolgt.

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

##### Landkreis Rostock

- Erfüllung der Anforderungen an einen vorzeitigen B-Plan
- maximale Zahl der Vollgeschosse
- Verfahrensvermerke
- Umgang mit dem Bodendenkmal
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Umweltbericht
- Prüfung auf Natura 2000-Verträglichkeit
- Biotopflächen in Planzeichnung wurden der Biotopkartierung angepasst
- Bodenschutzrechtliche Aspekte wurden im Umweltbericht dargestellt

##### Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

- Information über Flurneuordnung
- Auswirkungen des Vorhabens auf den nach WRRL berichtspflichtige Lohmer See (Wasserkörper 1902000) und den Grundwasserkörper WP\_WA\_5\_16 wurden ergänzt

Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde in die Begründung übernommen.

Die Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Arbeitsschutz und technische Sicherheit, bezüglich kontaminierter Bereiche, Kampfmittel und Munition, Asbestbelastungen und der Baustellenverordnung wurden in die Begründung übernommen.

Der Hinweis des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg bezüglich der Trinkwasserversorgung wurde in die Begründung übernommen. Die fehlerhafte Aussage zur Trinkwasserschutzzone wurde entfernt.

Der Leitungsbestand der WEMAG AG wurde in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich einer vorhandenen Telekommunikationslinie wurde in die Begründung übernommen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

In diesem Rahmen sind keine Anregungen, Einwendungen oder Hinweise eingegangen.

#### 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 22.07.2022 unter Fristsetzung bis 24.08.2022 für die Abgabe einer Stellungnahme durchgeführt. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den Entwürfen der B-Plansatzung und der Begründung vom 13.07.2022 sowie dem Umweltbericht vom 21.07.2022 realisiert.

Die Gemeinde Lohmen hatte den Wunsch des Landkreises Rostock nach einem ökologischen Konzept bereits nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen und dazu beraten. Der Wunsch der Regionalplanung wurde nochmals zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Gemeinde Lohmen hat sich mit der Anregung des Landkreises bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der baulichen Anlagen auf der landwirtschaftlichen Fläche auseinandergesetzt. Der Grund für die Aufstellung des B-Plans ist das Begehren nach Baurecht für die Ferienhäuser. Das ist der eindeutige Schwerpunkt der Planung.

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 i.S. des BauGB insbesondere ... die berufsmäßige Binnenfischerei. Bauvorhaben der Fischerei sind also privilegiert und somit grundsätzlich zulässig. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

Die angesetzte Fläche für Versiegelung von 70 m<sup>2</sup> wurde von der unteren Naturschutzbehörde für zu gering gehalten. Diese Größenordnung sei in der Regel für ein Ferienhaus zu erwarten, die Baugrenzen lassen jedoch mehr zu.

Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass es sich bei den geplanten Ferienhäusern um Mobilheime handelt, welche auf der vorhandenen Bodenstruktur aufgeständert werden. Die Bodenstruktur bleibt erhalten und bietet Kleinlebewesen einen Lebensraum. Die angesetzte Fläche von 70 m<sup>2</sup> ist unter diesem Gesichtspunkt angemessen.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt wurde kritisiert, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Wasserkörper auch in diesem überarbeiteten Entwurf nicht geprüft wurden.

Der Umweltbericht wurde im Abschnitt 2.5 Wasser ergänzt. Insgesamt werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der neuen Ferienhäuser als gering eingestuft. Dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt wurde das Ergebnis der Abwägung und der ergänzte Umweltbericht zur Kenntnis gegeben. Der Anregung wurde gefolgt.

#### 4.5. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Lohmen hat den Satzungsbeschluss am 29.09.2022 gefasst. Sämtliche Belange sind behandelt worden. Es konnte davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet wurden.

#### 4.6. 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 die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lohmen am 29.09.2022 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Fischereihof“ gemäß § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Hinweisen genehmigt.

Hinweise:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 war unter Punkt 1. Planverfahren ausgeführt, dass der Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen beinhaltet und somit ein qualifizierter Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB ist.

Ergänzend ist in der Begründung — wie aus dem Abwägungsmaterial vom 15.09.2022 hervorgeht — aufzuführen, dass für die landwirtschaftlichen Flächen der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan wirkt.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Der unter Punkt 1 aufgeführte Hinweis, dass die Farbe Blau (schraffiert) ein Bodendenkmal kennzeichnet, war irreführend, da in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung sich dieses nicht wiederfindet. Stattdessen wurde das rote Planzeichen „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen“ benutzt. Der Hinweis unter Punkt 1 wurde geändert.

Weitere Hinweise zu Verfahrensakte, Einstellen im Internet und Verfahrensvermerken wurden beachtet.

#### 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet dient der seit Jahrzehnten ortsansässigen Fischerei. Mit dem B-Plan soll die wirtschaftliche Situation der Fischerei gestärkt werden.

Die Erschließung des Baugebiets ist grundsätzlich vorhanden.

Die Gemeinde Lohmen sieht hier keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Lohmen, 14.03. 2023

*Dikau*

.....  
Dikau  
Bürgermeister

