

Bebauungsplan Nr. 12 (ehemals 4)
„Werthmannshof“
der Gemeinde Lohmen

Abwägung nach
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

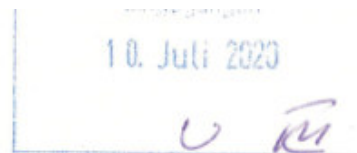
Abwägungsmaterial

Das Abwägungsmaterial wurde aus dem Originaltext der Stellungnahmen angefertigt.

Die Abwägungsvorschläge wurden hinter den jeweiligen Anregungen *kursiv* und **blau** gekennzeichnet eingefügt.

Das Abwägungsmaterial besteht aus insgesamt **18** Seiten.

Wilfried Neick
Igelweg 4
18276 Lohmen



Lohmen, 10.07.2020

S. R.

Amt Güstrow Land
Gemeinde Lohmen
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Einwändungen und Bedenken B-Plan "Werthmannshof", Gemeinde Lohmen

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den o.g. B-Plan erhebe ich folgende Einwändungen und Bedenken:

Begründung:

1. Im Verfahren über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung ist auf den Internetseiten des Amtes Güstrow Land erneut der Vorentwurf des B-Plans Nr. 4 „Werthmannshof“ der Gemeinde Lohmen für frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht worden. In dieser Auslegung sind die im Abwägungsprotokoll zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung genannten Hinweise und Ergänzungen nicht aufgenommen und wurden somit der Öffentlichkeit nicht mitgeteilt.

Der B-Plan wurde gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB bereits frühzeitig der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei gab es eine Stellungnahme von Herrn Wilfried Neick. Die Anregungen von Herrn Neick wurden hierbei z.K. genommen und in der Abwägung vom 18.03.2020 berücksichtigt.

Die Aussage, dass der Vorentwurf des B-Plan Nr. 4 bei der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht wurde, ist falsch --> siehe Nachweise Verfahrensakte Punkt 2.3 und Punkt 3.6

Über den Umgang mit Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gibt es nach BauGB keine gesetzlichen Vorgaben.

Trotzdem hat die Gemeindevertretung Lohmen am 31.03.2020 in öffentlicher Sitzung über die Hinweise und Anregungen von Herrn Neick einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis der Abwägung ist Herrn Neick vom Amt Güstrow-Land mit Schreiben vom 06.04.2020 mitgeteilt worden.

Aufgrund der Hinweise von Herrn Neick wurde die Begründung unter 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock bezüglich des Ersatzwohnungsbaus, 5.2.1. Altlasten und Bodenschutz und 5.4. Immissionsschutz ergänzt. Bezüglich der Anforderungen des Immissionsschutzes wurde eine Schallprognose erarbeitet, die Ergebnisse wurden in die Planung übernommen.

Weitere planungsrelevante Hinweise wurden von Herrn Neick nicht gegeben. Die Stellungnahme wurde ordnungsgemäß bearbeitet. Es besteht keine Veranlassung, das Abwägungsergebnis der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Dem Hinweis wird **nicht** gefolgt.

2. In der Zeit vom 6.02.-21.02.2020 fand die Auslegung des o.g. B-Plans statt. In den Einwändungen und Bedenken zu dieser Auslegung wurde u.a. die Nichteinhaltung der Bekanntmachungs- und Auslegungsfristen nach Paragraph 3(2) BauGB moniert. (Bekanntmachung der Auslegung im Amtskurier vom 5.02.2020 mit Beginn der Auslegung 6.02.2020)

In der Abwägung dazu wurde der Hinweis auf diesen Umstand zwar zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Begründung: Die Gemeinde hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB durchgeführt. Vorgaben zu Bekanntmachungs- und Auslegungsfristen sind in § 3(1) BauGB nicht enthalten. Diese Begründung ist teilweise falsch, die Vorgaben zu Bekanntmachungs- und Auslegungsfristen sind in § 3(2) BauGB enthalten. Dieser § 3 (2) fand jedoch bei der Abwägung der Einwändungen und Bedenken keine Berücksichtigung. Das gleiche trifft auch für die Einwändung: Die verkürzte Auslegungsfrist vom 6.02.-21.02.2020 entspricht nicht den Vorgaben des Paragraphen 3(2) des BauGB, zu. Diese Nichteinhaltungen des § 3(2) BauGB stellen m.E. einen nicht unerheblichen Mangel dar, der die Rechtmäßigkeit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der nachfolgenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung in Frage stellt.

Das BauGB gibt in § 3 (1) Vorgaben für die frühzeitige, erste Beteiligung und in § 3 (2) Vorgaben für die reguläre, zweite Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Vorschriften sind nicht zu vermischen. Die Gemeinde hat beide Beteiligungen korrekt durchgeführt. Dem Hinweis wird **nicht** gefolgt.

3. In der Planzeichnung zum B-Plan ist die Umgrenzung mit wasserrechtlichen Festsetzungen der Trinkwasserschutzzonen II und III nicht vollständig dargestellt worden.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III der Wasserfassung Lohmen. Die Grenzen der Trinkwasserschutzzonen I bis III sind im Bereich des Plangebiets in der Planzeichnung dargestellt. Eine vollständige Darstellung der Schutzzone III übersteigt den gewählten Planausschnitt deutlich und ist für die Beurteilung des Plangebiets nicht erforderlich.

*Der Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und die untere Wasserbehörde wurden an der Aufstellung des B-Plans beteiligt. Zur Ausweisung der Schutzzonen gab es von beiden sachkundigen Stellen keine Kritiken oder Hinweise. Dem Hinweis wird **nicht** gefolgt.*

4. In einem früheren Entwurf eines B-Plans für die Grundstücke ist bei der Festlegung der Baugrenzen eine Berücksichtigung der Abstände zu den vorhandenen Trinkwasserbrunnen vorgenommen worden. Im jetzt vorliegenden Entwurf fehlt diese Berücksichtigung.

*Abstände zwischen Trinkwasserbrunnen und Baugrenzen sind nicht bekannt. Der Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und die untere Wasserbehörde wurden an der Aufstellung des B-Plans beteiligt. Hinweise zu Trinkwasserbrunnen wurden von beiden sachkundigen Stellen nicht gegeben. Dem Hinweis wird **nicht** gefolgt.*

4. Auf einer Teilfläche des ehemaligen Werthmannhofes, zu der auch Teile des B-Plangebietes gehören, stand ein Stallgebäude, das Ende der 70-iger Anfang der 80-iger Jahre des vorigen Jahrhunderts abgerissen wurde. Daher ist davon auszugehen, das noch verunreinigter Boden bzw. Altablagerungen vorhanden sind, die eine Baugrunduntersuchung bereits im Vorfeld der Planungen notwendig machen. Eine katastermäßige Darstellung der Lage des ehemaligen Stallgebäudes kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Auch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt fordern wegen der langandauernden gewerblichen Nutzung des Plangebiets eine historische Recherche über den Standort. Die historische Recherche wurde mit Datum vom 14.08.2020 erarbeitet und den Bodenschutzbehörden vorgelegt. Daraufhin haben die Bodenschutzbehörden des Landkreises und des StALU MM mitgeteilt, das von weitergehenden Forderungen abgesehen wird. Dem Hinweis wird gefolgt.

5. Bei der Geräuschimmissionsermittlung ist das sich in unmittelbarer Nähe befindliche Wasserwerk als emissionsrelevante Schallquelle nicht berücksichtigt worden. Auch dieser Hinweis wurde trotz Ankündigung im Abwägungsprotokoll als Ergänzung nicht berücksichtigt. Die bei der Beachtung der Geräuschimmissionswerte ermittelten Verkehrsmengen sind aus dem Jahr 2015 und entsprechen bei weitem nicht mehr den aktuellen deutlich erhöhten Werten.

*Die Begründung wurde bereits in der Fassung vom 16.03.2020 um diesen Hinweis ergänzt. Es wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für Schall vom Büro für Schallschutz AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH Rostock mit Datum vom 22. Februar 2021 angefertigt und als Anlage zur Begründung des B-Plans bestimmt. Die zusammenfassenden Ergebnisse der Prognose wurden direkt in die Begründung des B-Plans übernommen. Unter der Textlichen Festsetzung 4 „Schutz vor Geräuschen“ wurde die Lärmproblematik abschließend behandelt. Der Anregung wird **teilweise** gefolgt.*

6. Die in der Begründung zum B-Plan festgelegte Art der baulichen Nutzung entspricht nicht den Angaben in der Planzeichnung des B-Plans.

Die Art der baulichen Nutzung wurde von einem allgemeinen in ein reines Wohngebiet geändert. In der Planzeichnung und den zugehörigen Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird übereinstimmend ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Die Gasversorgung mit Flüssig- bzw. Erdgas über ein vorhandene Netz ist nicht möglich, da in unmittelbarer Nähe kein Gasversorgungsnetz existent ist und nur durch einen erheblichen baulichen und finanziellen Aufwand hergestellt werden kann


Wilfried Neick, Lohmen

Die leitungsgebundene Gasversorgung wird von der Gemeinde angestrebt. Über die Realisierung wird der Versorgungsbetrieb nach Wirtschaftlichkeitsprüfung entscheiden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Rostock

Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung



Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Gustrow

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See

Bei Rückfragen und Antworten:
Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 067(067n)BP(4)1200-
E200316

Name: Herr Dr. M. Vikenty
Telefon: 03843/755-61131
Zimmer: U2.12

Datum: 03.06.2020

**Gemeinde Lohmen, Bebauungsplan Nr. (4) „Werthmannshof“;
beschleunigtes Verfahren mit einbezogenen Außenbereichsflächen**

Entwurfsstand: 16.03.2020

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des
Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13b BauGB in Verbindung
mit § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:

1.
Die Gemeinde Lohmen beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. (4) an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen einer städtebaulichen Entwicklung zum Zwecke des Wohnens zuzuführen.

Im Geltungsbereich des B-Planes werden zwei Bauflächen, eine Verkehrsfläche und eine Grünfläche festgesetzt.

2.
Mit der Plannummerierung 4 für den vorliegenden Planentwurf wählt die Gemeinde eine Nummerierung, die sie bereits für einen anderen Plan gewählt hat und dessen Aufstellungsverfahren nach der Begründung des vorliegenden Planentwurfes aufgegeben wurde. Auch wenn der alte Bebauungsplan Nr. 4 näherungsweise die gleichen Gemeindeflächen überplant, so eröffnet die neue Planung ein neues Verfahren mit einem neuen Ergebnis. Die Tatsache, dass der alte BP4 niemals seine Rechtskraft

erlangte, ändert daran nichts. Die Plan-Nummer 4 ist dem Landkreis bereits als Nummer der Gemeinde für den alten Plan mitgeteilt worden. Sie wurde auch in die Registrierung übernommen. Es ist dem Landkreis nicht möglich, die gleiche Plannummer für verschiedene Pläne zu vergeben.

Mit einer möglichen Plannummerierung 4a würde die Gemeinde von der Regelung einer ganzzahligen Nummerierung abgewichen, was auch nicht hilfreich wäre.

So wie die Bauleitplanung selbst, gehören auch die Bezeichnung und Nummerierung der Bauleitpläne zu den hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden. Die Bezeichnungen und Nummerierungen der Gemeinden können aber nur dann von Dritten, z.B. dem Landkreis übernommen werden, wenn sie gebrauchstauglich sind. Die Bezeichnung eines Bebauungsplanes, die sich von der eines anderen Planes nicht unterscheidet, ist nicht gebrauchstauglich. Das gilt auch, wenn einem Plan mehrere Bezeichnungen zugewiesen werden. Die Nummer des Bebauungsplanes ist keine Ergänzung der B-Plan-Bezeichnung, sondern sollte ein eindeutiges numerisches Synonym sein. Diese Anforderungen gelten nicht nur für einen Zeitpunkt, sondern sind in der Zeitspanne von dem ersten Dokument zu einem Bebauungsplan über seine gesamte Lebenszeit bis zum Untergang des letzten Dokumentes zu diesem Bebauungsplan zu erfüllen. Der älteste rechtskräftige Bebauungsplan im Landkreis Rostock stammt zum Beispiel aus dem Jahre 1991.

Aufgrund der Vielzahl der Bauleitpläne, die vom Landkreis zu verwalten sind, ist er dabei auf eine maschinelle Unterstützung angewiesen und muss den daraus resultierenden Zwang zur Eineindeutigkeit bei den Bezeichnungen akzeptieren. Bezüglich der Nummerierung von Bebauungsplänen ist der Landkreis bestrebt, möglichst die Nummerierungen der Gemeinden für die eigene Registrierung zu übernehmen. Möglich ist aber nur eine Methode der Nummerierung. Der gemeinsame Nenner, der allen Gemeinden im Landkreis angeboten werden kann, ist eine zweistellige, in Zukunft dreistellige ganzzahlige Zahl. Bei Gemeinden, die dieser Methode folgen können, wird eine Übernahme der Plannummerierung der Gemeinde möglich sein können. Bei Gemeinden, die das nicht können, wird es Abweichungen bei der Plannummerierung des Landkreises und der Gemeinde geben. Auch wenn die Nummerierung der Gemeinde informativ festgehalten werden wird, werden Probleme beim Informationsaustausch zukünftig dann nicht ausgeschlossen sein. Ein höherer Verwaltungsaufwand ist sicher zu erwarten.

Die Gemeinde wird gebeten, ihre Plannummerierung mit maximal dreistelligen, ganzzahligen Zahlen vorzunehmen. Unterschiedliche Bebauungspläne sollten unterschiedliche textliche Bezeichnungen und Plannummern tragen. Den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Landkreis in seiner Registratur als neuen Entwurf des B-Planes Nr. 12 verarbeiten. Es ist die nächste freie Nummer der Gemeinde Lohmen. Die Gemeinde wird gebeten, im weiteren Aufstellungsverfahren den Plan mit der Nummer 12 zu bezeichnen oder eine andere ganzzahlige Nummer anzubieten.

*Der in Aufstellung befindliche B-Plan erhält die Nr. 12.
Der Anregung wird gefolgt.*

3.

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan auf Grundlage eines Verfahrens nach § 13b BauGB aufzustellen, setzt in ihm aber Allgemeine Wohngebiete fest. Das Verfahren nach § 13b BauGB darf nur für Bebauungspläne angewendet werden, die

ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Das kann nur bei der Festsetzung von Reinen Wohngebieten gewährleistet werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, den B-Plan im Regelverfahren aufzustellen oder Reine Wohngebiete festzusetzen. Beim Regelverfahren könnte der vorliegende Planentwurf als Vorentwurf gewertet werden. Bei der Festsetzung von Reinen Wohngebieten begründen die höheren Schutzansprüche der Nutzungsart eine Verstärkung der Konflikte mit dem Straßenverkehrslärm und mit der wasserwirtschaftlichen Anlage. Bei einer wasserwirtschaftlichen Anlage ist damit zu rechnen, dass bei Betriebsstörungen auch nachts daran gearbeitet werden muss. Eine erneute Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden im Falle der Festsetzung Reiner Wohngebiete ebenfalls erforderlich.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Emissions- und Immissionsprognose für Schall entscheidet sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden nochmals an der Aufstellung der Planung beteiligt. Der Empfehlung wird gefolgt.

4.

Der § 8 (2) BauGB fordert, dass Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind. Wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen, ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der Bebauungsplan für den Werthmannshof ist erkennbar nicht ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung der gesamten Gemeinde zu ordnen.

In der Begründung zum vorliegenden Planentwurf argumentiert die Gemeinde dahingehend, dass für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Lohmen kein Flächennutzungsplan erforderlich wäre. Wenn die Gemeinde zukünftig wirklich keine weitere städtebauliche Entwicklung mehr anstreben sollte und eine weitere Entwicklung auch nicht aus Gründen der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist, könnte nach den inhaltlichen Vorgaben des § 5 (1) BauGB ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich sein. Die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde können von Dritten nicht beurteilt werden. Die Erfordernisse für die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung schon. Im Gemeindegebiet gibt es den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 „Wochenendhaussiedlung Garder See“. Hier gibt es einige Wochenendhäuser neben dem Geltungsbereich des genannten Planes. Rund 800 m weiter südlich liegt eine große Rehaklinik im Außenbereich, die sich kürzlich um Angebote für ihre Patienten erweitern wollte und dabei wegen ihrer fehlenden Überplanung auf Schwierigkeiten stieß. Das sind zwei Beispiele zur städtebaulichen Ordnung, die Anhaltspunkte dafür liefern, dass ein Flächennutzungsplan erforderlich sein könnte, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Der vorliegende Bebauungsplan und der sich zeitgleich im Verfahren befindliche Bebauungsplan am Gardener See belegen, dass die Gemeinde eine städtebauliche Entwicklung betreibt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung können wir eine abschließende Prüfung der Sachfrage zur Verzichtbarkeit eines Flächennutzungsplanes nicht sicherstellen. Bei der Genehmigungsprüfung für den Bebauungsplan werden wir es tun müssen. Die Ausführungen der Gemeinde zu dieser Sachfrage, die in der Begründung des vorliegenden Entwurfes dargelegt wurden, befassen sich nicht mit allen Belangen, die in einem Flächennutzungsplan geregelt werden können. Der Gemeinde kann nach vorliegendem Kenntnisstand nicht bestätigt werden, dass ihre bisher vertretene Auffassung zur Verzichtbarkeit des Flächennutzungsplanes sachgerecht ist.

Der Gemeinde wird empfohlen, noch einmal für das gesamte Gemeindegebiet zu prüfen, ob für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung wirklich kein Flächennutzungsplan erforderlich ist und den Inhalt der Prüfung in der Begründung darzustellen.

Die Gemeinde Lohmen wird im Zeitraum von 2021 bis voraussichtlich 2023 einen Flächennutzungsplan aufstellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 29.09.2020 gefasst.

In der Begründung wird der Standort des kleinen Wohngebiets am Werthmannshof aus der Sicht eines Flächennutzungsplans ausführlich betrachtet und bewertet. Die Gemeinde entscheidet sich im Rahmen der Abwägung für die Beibehaltung des Wohngebiets Werthmannshof in der Nachbarschaft bereits vorhandener Wohnbebauung.

Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass der B-Plan Nr. 12 „Werthmannshof“ als vorzeitiger Bebauungsplan nach BauGB § 8 (4) aufgestellt werden kann. Dringender Grund für die Aufstellung des B-Plans „Werthmannshof“ ist der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde. Der Anregung wird weitestgehend gefolgt.

5.

In der textlichen Festsetzung 1 wurden außer Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke alle anderen regelmäßig und ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Ein WA, in dem nur noch Wohnnutzungen zulässig sind, hat seine Zweckbestimmung verloren und wäre nicht zulässig. Die Festsetzung eines WR verlangt, wie unter 3 erläutert, eine neue Auslegung und die Berücksichtigung der höheren Schutzansprüche.

Der Gemeinde wird empfohlen, sich grundsätzlich zu entscheiden, welchen Weg sie gehen will. An die Genehmigungspflicht für einen B-Plan, der nicht aus dem F-Plan entwickelt ist, wird erinnert.

Die Gemeinde ändert die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets WA in ein Reines Wohngebiet WR.

Der Empfehlung wird gefolgt.

6.

Im B-Plan ist eine Grünfläche festgesetzt worden. Für einen Teil der Grünfläche soll die textliche Festsetzung 2.2 gelten. Der Teil der Grünfläche, für den die textliche Festsetzung gelten soll, ist im Text der Festsetzung selbst nicht beschrieben. Im Kartenteil ist kein Objekt festgesetzt und bezeichnet worden, auf das Bezug genommen werden könnte. Die Bezeichnung „TF“ ist nur im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone erklärt worden, wo mit dem Baugebiet aber auch ein zugehöriges Kartenteilobjekt festgesetzt wurde. Ohne Nutzungsschablone ist die Bezeichnung „TF“ nicht erklärt.

Der Gemeinde wird empfohlen, die eine Grünfläche mit dem Planzeichen 15.14. in zwei Grünflächen zu teilen und diese beiden Grünflächen differenziert zu bezeichnen. Die textliche Festsetzung 2.2 könnte dann mit der Bezeichnung auf die zugehörige Grünfläche Bezug nehmen.

*Die Gemeinde verzichtet auf die TF 2.2
Der Empfehlung wird gefolgt.*

7.

Der Grundsatz der Klarheit der Bauleitplanung verlangt, dass der Regelungsinhalt einer textlichen Festsetzung von einem unbeteiligten Dritten nur mit Hilfe des Bebauungsplanes verstanden werden können muss. Dies gilt z.B. auch für die Zweckbestimmung einer Grünfläche. Die textliche Festsetzung 2.2 ist diesbezüglich nicht hinreichend klar. Es ist nicht allgemein bekannt, was unter „Aufstellfläche für historischen Durchlass“ zu verstehen ist. Das Dorfmuseum Lohmen muss auch niemand kennen.

Der Gemeinde wird empfohlen, die textliche Festsetzung 2.2 klarer zu fassen.

*Die Gemeinde verzichtet auf die TF 2.2
Der Empfehlung wird gefolgt.*

8.

Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche festgesetzt worden. Aus dem Plan geht nicht hervor, ob es sich um eine öffentliche oder private Verkehrsfläche handelt. Die Begründung, in der von einer öffentlichen Verkehrsfläche gesprochen wird, gleicht diesen Mangel nicht aus.

Der Gemeinde wird empfohlen, im Plan klarzustellen, ob es sich um eine öffentliche oder private Verkehrsfläche handelt.

*Die Gemeinde setzt die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche fest.
Der Empfehlung wird gefolgt.*

9.

Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 02.04.2020.

10.

Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- | | | |
|--------------------------------------|--------|----------------|
| • Amt für Straßenbau und Verkehr | Amt 65 | |
| ○ 652 Straßenverkehr | | vom 21.04.2020 |
| • Umweltamt | Amt 66 | |
| ○ 661 Untere Naturschutzbehörde | | vom 29.04.2020 |
| ○ 662 Untere Wasserbehörde | | vom 14.04.2020 |
| ○ 664 Untere Bodenschutzbehörde | | vom 28.04.2020 |
| ○ 665 Untere Immissionsschutzbehörde | | vom 23.04.2020 |

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fink
Amtsleiter

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde enthält keine Anregung, die weiteren 4 Stellungnahmen der Fachämter werden in die Abwägung eingestellt.

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr

Güstrow, 21. April 2020
Tel. 03843/755-65222
Fax: 03843/755-65899
Bearbeiter: Frau Freudenreich
AZ: III.65.2, 36.12.07.01-freu

Zum vorgenannten Bauvorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

1. Hinweise zu Punkt „7.1 Verkehrsanbindung und öffentliche Straßenverkehrsflächen“:

1.1 Bei Anordnung des vorgegebenen VZ 325.1 und .2 (Anfang und Ende eines verkehrsberuhigten Bereiches) müssen auch bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Gemäß VwV-StVO zu den o. g. VZ, Rn. 2 II, „müssen diese Straßen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.“

Zu beachten ist außerdem, dass lt. Rn 3 III. „die Zeichen nur angeordnet werden dürfen, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.“ Wenn auch gemäß Satzung zwei Pkw-Stellflächen pro Wohneinheit vorzusehen sind, fehlt der Platz für eventuelle Gäste oder auch erwachsene Kinder, die noch zu Hause wohnen, aber mit einem Fahrzeug zur Lehre oder Arbeit fahren müssen.

Hier widerspricht sich die geringe Fahrbahnbreite von 4,5 m mit vorzuhaltenden Parkflächen. Gemäß StVO, § 12 Halten und Parken, darf nur geparkt werden, wenn eine Restbreite der Fahrbahn von 3 m zur Verfügung steht. Ein parkender Pkw (Breite ca. 1,75 m) und dem Sicherheitsabstand (ca. 20 - 25 cm) benötigt eine Parkfläche von insgesamt ca. 2 m. Dann stehen aber nur noch 2,5 m Restbreite für die Fahrbahn zur Verfügung. Somit darf nicht geparkt werden. Ohne Vorsorge für den ruhenden Verkehr darf aber das VZ 325 nicht angeordnet werden.

Es wird empfohlen, die zur Verfügung stehende Fahrbahnfläche auf 5 m zu verbreitern und dann die beidseitigen Schutzstreifen vorzusehen.

Auf der vorgelegten Planzeichnung war die Breite des Straßengrundstücks mit 6 m vermaßt. Die Fahrbahn war mit einer Breite von 5 m gezeichnet und kann auch in dieser Breite realisiert werden. In der Begründung wurde unter 7.1. mitgeteilt, dass ein Wohnweg mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen ist.

Zum besseren Verständnis wurde die Planzeichnung um einen schematischen Straßenquerschnitt ergänzt.

Die Anordnung einer geringen Anzahl öffentlicher Parkstände auf dem Wohnweg wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Nach Rn. 5 V. „sollen mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.“

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

1.2 Es bleibt zu bezweifeln, ob der Transport der Abfallbehälter teilweise über 100 m dienlich ist. Der Transport ist aufwendig und erzeugt Geräusche, die den Nachbarschaftsfrieden schnell zerstören können.

Es wird empfohlen, die Wendefläche so herzustellen, dass ein Müllfahrzeug werden kann.

Durch eine Wendeschleife für ein Abfallfahrzeug wird sehr viel Verkehrsfläche beansprucht, welche der Wohnbaufläche verloren geht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung gab es keine Kritik an der vorgesehenen Entsorgungspraxis.

Die Gemeinde bleibt bei der Ausweisung einer Abstellfläche für Abfallbehälter. Die Abfallbehälter sollen dort nur am Abfuhrtag bereitgestellt werden. Die Begründung wird diesbezüglich unter 7.9 ergänzt.

2. Allgemeines

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperrern und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen!

Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter landkreis-rostock.de als pdf-Datei abrufbar.

Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.

gez. Freudenreich

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

Landkreis Rostock
Der Landrat
Untere Naturschutzbehörde

Auskunft erteilt	Telefon	Zimmer	Datum
Frau Knopf	03843 755 66127	3.247	2020-04-29

B- Plan Nr. 4 „Werthmannshof“ der Gemeinde Lohmen

Stand: Entwurf vom 16.03.2020

Zu den vorgelegten Planunterlagen (Planzeichnung mit Begründung) wird aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Nach Luftbilddauswertung sind innerhalb der Baufelder Gehölze vorhanden. Die Baufeldfreimachung unter Rodung dieser Gehölze ist nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Gesetzlich geschützte Bäume sind zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Karin Knopf

Sachbearbeiterin

Der Hinweis zum Zeitraum der Gehölzrodung wird in die Satzung als Hinweis aufgenommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Zwei geschützte Bäume wurden in der Planzeichnung mit Baugrenzen aus der bebaubaren Fläche herausgelöst.

Die weiteren, zu rodenden Bäume besitzen keinen gesetzlichen Schutz und werden in der Planzeichnung mit Baumart und Stammumfang dargestellt.

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Umweltamt
SG Wasser und Boden
hier: Teil Wasser

Güstrow, 14.04.2020

Amt für Kreisentwicklung
- SG Bauleitplanung

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 4 „Werthmannshof“ der Gemeinde Lohmen
Reg.Nr.: 067(067n)BP(4)1200-E200316 Arbeitsstand: 16. März 2020

Das o.g. Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Lohmen vom 05.12.2009.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagsentwässerung der Grundstücke soll über Versickerung erfolgen. Für die Planstraße wird auf die RiStWag 2016 verwiesen, näheres ist in der Erschließungsplanung zu regeln.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für das Trink- sowie Abwassernetz sind über den WAZ mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV anzuzeigen, Bohrungen sind in der Schutzzone IIIA grundsätzlich verboten.

Gez. I.A. Friedrich Vernunft

*Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung und zum Verbot von Bohrungen sind in der Begründung unter 5.6 bereits enthalten und werden im weiteren Verfahren beachtet.
Die Anschlussbedingungen an das Trink- und Schmutzwassernetz werden mit dem WAZ abgestimmt.
Die Hinweise werden beachtet.*

bodenschutzrechtliche Stellungnahme zu einem Planungsvorhaben**Reg Nr.: 067(067)BP(4)1200**

Vorhaben: B-Plan 4 „Werthmannshof“
Planungsstand: Entwurf / Stand: 16.03.2020
Gemeinde : Lohmen
Örtliche Lage: Lohmen

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf folgende **Anregungen**:

Das Gebiet des B-Plans wurde sehr lange gewerblich genutzt. Im B-Plan wird ein Stallgebäude als Vornutzung genannt mit der Aussage, dass Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Dieser Sachverhalt ist von der Gemeinde als Planungsträger im B-Plan-Verfahren durch die Erstellung einer historischen Recherche und einer Orientierenden Altlastenuntersuchung zu prüfen. Eine Luftbildrecherche ergab Hinweise auf einen Betrieb, der mehr als die genannte Stallanlage umfasst. Aufgrund der vorherigen Nutzungssituation der ehemaligen Hofstelle sind relevante Bodenbelastungen durch eingesetzte Betriebsstoffe und Abfallverkipungen nicht auszuschließen.

Erst im Ergebnis des Gutachtens wird über das weitere Vorgehen seitens der Bodenschutzbehörden entschieden.

Die bodenschutzrechtlichen Hinweise sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

gez. Hadler

Auch ein Bürger und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt fordern wegen der langandauernden gewerblichen Nutzung des Plangebiets eine historische Recherche. Die historische Recherche wurde mit Datum vom 14.08.2020 erarbeitet und den Bodenschutzbehörden vorgelegt. Daraufhin haben die Bodenschutzbehörden des Landkreises und des StALU MM mitgeteilt, dass von weitergehenden Forderungen abgesehen wird. Dem Hinweis wurde gefolgt.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**



StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstr. 11
18292 Krakow am See

bearbeitet von: Anke Streichert

Telefon: 0385 588-67102

E-Mail: anke.streichert
@stalumm.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALUMM – 12c-057/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 04.05.2020

B-Plan Nr. 4 „Werthmannshof“ der Gemeinde Lohmen

Ihre Mail vom 02.04.2020

Sehr geehrter Herr Geistert,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Bereich Flurneuordnung

Der gesamte Planungsbereich unterliegt dem **Flurneuordnungsverfahren „Lohmen“**. Zuständig für die Bearbeitung ist die NBS Landentwicklung GmbH als beauftragte Stelle. Seitens der NBS Landentwicklung GmbH gibt es keine Bedenken. Die Planungen werden im Flurneuordnungsverfahren bei der Neuzuteilung der Flurstücke berücksichtigt.

Bereich Naturschutz, Wasser und Boden

Durch den vorliegenden Entwurf sind derzeit wasser- und naturschutzrechtliche Belange des StALU MM nicht betroffen.

Bodenschutzrechtlich kann dem B-Plan in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

Aufgrund der vorherigen Nutzungssituation der ehemaligen Hofstelle sind relevante Bodenbelastungen durch eingesetzte Betriebsstoffe und Abfallverkippen nicht auszuschließen.

Die Gemeinde Lohmen hat die Verpflichtung, im laufenden B-Plan-Verfahren die bodenschutzrechtliche Unbedenklichkeit für die geplante Nutzung nachzuweisen.

Auflage:

In Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden des Landkreises Rostock und des StALU MM sind durch die Gemeinde Lohmen Art und Umfang einer erforderlichen Historischen Recherche und Orientierenden Altlastenuntersuchung festzustellen und für die nachfolgenden Untersuchungen ein hierfür altlastensachverständiges Ingenieurbüro zu beauftragen.

Erst im Ergebnis des Gutachtens wird über das weitere Vorgehen seitens der Bodenschutzbehörden entschieden.

Auch ein Bürger und der Landkreis Rostock fordern wegen der langandauernden gewerblichen Nutzung des Plangebiets eine historische Recherche.

Die historische Recherche wurde mit Datum vom 14.08.2020 erarbeitet und den Bodenschutzbehörden vorgelegt. Daraufhin haben die Bodenschutzbehörden des Landkreises und des StALU MM mitgeteilt, dass von weitergehenden Forderungen abgesehen wird.

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Bereich Immissionsschutz

Hinsichtlich des B-Planes Nr. 4 möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 235 m in östlicher Richtung betreibt die Produktivgenossenschaft Gerdshagen/Lohmen e.G. in Lohmen eine Rindermastanlage mit 697 genehmigten Rinderplätzen sowie in einer Entfernung von ca. 550 m in südlicher Richtung eine Biogasanlage mit einer Durchsatzleistung von 45,9 t/d und einer Rohgasproduktionskapazität von 2,9 Mio. Nm³/a, ein Biogas-BHKW mit einer Feuerungswärmeleistung von 1.882 kW, ein Gärrestlager mit einer Lagerkapazität von 10.207 m³ Gülle sowie ein Biogaslager mit einem Fassungsvermögen von 8,06 t. Bei der Biogasanlage handelt es sich zudem um einen Betriebsbereich der unteren Klasse nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) nach § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV (max. mögliches Fassungsvermögen von 21.329 kg Biogas).

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Gerüche und Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff sowie Schall innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

Die Hinweise über die Rindermastanlage und die Biogasanlage wurden in die Begründung übernommen.

Die Rindermastanlage wird seit 2009 nicht mehr betrieben.

Weiterhin befindet sich in einer Entfernung von ca. 420 m in nördlicher Richtung die Flüssiggasanlage der Propan Rheingas GmbH & Co. KG mit einem Fassungsvermögen von 28,6 t.

Der Hinweis über die Flüssiggasanlage wurde in die Begründung übernommen

Seitens des StALU MM bestehen zum Planvorhaben keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken.


Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Krüger-Piehl

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

30 JAHRE **Mecklenburg
Vorpommern** 
MV tut gut.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See

E-Mail: geistert@t-online.de
CC an: m.nowak@amt-guestrow-land.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 02.04.2020

Bearbeiter: Kathrin Fleisch
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-20098-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9134
E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de

Datum: Güstrow, 20.04.2020

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben: Aufstellung B-Plan Nr. 4 „Werthmannshof“, Lohmen

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft
Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

[1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. Nr. 4 „Werthmannshof“ der Gemeinde Lohmen, Entwurf vom 16.03.20

[2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. Nr. 4 „Werthmannshof“ der Gemeinde Lohmen, Entwurf vom 16.03.20

Nach Ansicht des LUNG 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. BImSchV¹ in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie-MV² als erforderlich an.
Es wird nach Fertigstellung um eine Übergabe des Gutachtens an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten

Im Auftrag
i. V. S. Prodel
J.-D. von Weyhe

Es wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für Schall vom Büro für Schallschutz AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH Rostock mit Datum vom 22. Februar 2021 angefertigt und als Anlage zur Begründung des B-Plans bestimmt. Die zusammenfassenden Ergebnisse der Prognose wurden direkt in die Begründung des B-Plans übernommen. Unter der Textlichen Festsetzung 3 „Immissionsschutz“ wurde die Lärmproblematik abschließend behandelt. Das Gutachten wurde dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zur Kenntnis gegeben, mit Schreiben vom 19.04.2021 hat das Landesamt die Plausibilität der Prognose bestätigt.