

Gemeinde Löcknitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“

Begründung

- Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Sitzung

November 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Löcknitz
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
Carolin Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG	5
1. Rechtsgrundlage.....	5
2. Einführung	5
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3 Planverfahren.....	6
3. Ausgangssituation	8
3.1 Räumliche Einbindung	8
3.2 Bebauung und Nutzung.....	8
3.3 Erschließung	9
3.4 Natur und Umwelt	9
3.5 Eigentumsverhältnisse	9
4. Planungsbindungen	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Landes- und Regionalplanung.....	9
4.3 Flächennutzungsplan	10
5. Planungskonzept	11
5.1 Ziele und Zweck der Planung	11
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5.3 Bauungskonzept	11
6. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
6.1 Vorhabenträger	12
6.2 Zielsetzung.....	12
6.3 Vorhabenbeschreibung	12
6.3.1 Ausgangssituation	12
6.3.2 Bauvorhaben	12
6.3.3 Erschließung.....	12
6.4 Durchführungsvertrag.....	12
7. Planinhalt.....	13
7.1 Nutzung der Baugrundstücke	13
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen	13
7.2 Verkehrsflächen	13
7.3 Klimaschutz.....	14
7.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	

7.4.1	Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	14
7.4.2	CEF-Maßnahmen	15
7.4.3	Kompensationsmaßnahmen	15
7.5	Örtliche Bauvorschriften	16
7.6	Nachrichtliche Übernahmen	16
7.6.1	Trinkwasserschutzzone	16
7.7	Hinweise	16
7.7.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	16
7.7.2	Altlasten und Bodenschutz	17
7.7.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	17
7.7.4	Immissionsschutz	18
7.7.5	Straßenverkehrswesen.....	19
7.7.6	Brandschutz.....	19
7.7.7	Zollrecht/Grenzaufsicht.....	19
7.7.8	Kampfmittel.....	20
7.7.9	Untere Verkehrsbehörde.....	20
7.7.10	Untere Wasserbehörde.....	20
7.7.11	Untere Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost.....	22
8.	Auswirkungen der Planung	22
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	22
8.2	Verkehr	22
8.3	Ver- und Entsorgung	22
8.4	Natur und Umwelt	23
8.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	24
8.6	Kosten und Finanzierung	24
9.	Flächenbilanz	24
II.	UMWELTBERICHT.....	24

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das gut 0,2 ha große Gebiet umfasst das Flurstücke 328/3 (teilweise), 329/4, 486 (teilweise), 487/2, 487/3 (teilweise) und 488/4 der Flur 1 Gemarkung Löcknitz. Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Löcknitz westlich des Löcknitzer Sees.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch Freiflächen von Wohngrundstücken (Am See 4 und 5) und einem Reitplatz (Flurstücke 328/3, 329/3 und 330/1), |
| im Osten: | durch Freiflächen von Wohngrundstücken (Am See 1a) und Grünanlage (Flurstück 326, 487/4 und 488/6) |
| im Süden: | durch landwirtschaftliche Flächen, Gehölze, Badeanstalt und Grünanlage (Flurstücke 487/3 und 488/6) und |
| im Westen: | durch einen öffentlichen Weg und Gehölze (Flurstück 486). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde folgt mit dieser Aufstellung dem Antrag eines privaten Bauherrn. Dieser beabsichtigt ein bereits bebautes Grundstück zu entwickeln und für ein Wohnbauvorhaben zu nutzen. Die Gemeinde hat den Antrag geprüft und nutzt ihn impulsgebend zur Aufstellung ihrer Planung.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 26.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ gefasst. Bekanntmachung des Beschlusses ist auf der Internetseite des Amtes sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 06/2022 am 21.06.2022 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 28.04.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 01.11.2022, 22.11.2023 und 03.03.2025 mitgeteilt.

Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 28.06.2022 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.09.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 14.10.2022 gingen 21 Behördenstellungen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.09.2022 bis zum 14.10.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 09/2022 am 06.09.2022 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Der Bebauungsplan wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung geändert. Die Festsetzungen wurden überarbeitet. Für die Planung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand Juni 2023 wurde von der Gemeindevertretung am 27.06.2023 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Juni 2023 wurde vom 26.07.2023 bis zum 28.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 07-08/2023 vom 18.07.2023 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich sowie auf dem Bauleitplanserver M-V eingestellt. Bis zum 01.09.2023 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.07.2023 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 29.08.2023 äußerten sich 20 Träger.

Umstellung auf Normalverfahren

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf Stand 04/2024 wurde am 30.04.2024 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2024. Bis zum 30.08.2024 äußerten sich 22 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Es wurden externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ Stand 09/2023, die Begründung mit Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden in der Zeit vom 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 im Amt Löcknitz-Penkun öffentlich ausgelegt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen waren in der Zeit 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 06/2024 am 25.06.2025. Zusätzlich war die Bekanntmachung in der Zeit vom 18.06.2024 bis 26.07.2024 auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt sowie in der Zeit vom 18.06.2024 bis 26.07.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 30.08.2024 gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Externe Kompensationsmaßnahmen

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese wurden dinglich gesichert.

Durchführungsvertrag

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger am 09.11.2025 den Durchführungsvertrag unterzeichnet.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung in der Fassung vom November 2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ liegt am südlichen Ortsrand von Löcknitz westlich des Löcknitzer Sees.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Luftbild zeigt, dass der Plangeltungsbereich am Rande des Innenbereichs von Löcknitz liegt.

Abbildung 1: Luftbild mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 13.04.2023

Der ehemalige Ferienbungalow wird zurzeit als Pferdestall genutzt. Die umliegenden Flächen dienen als Auslaufflächen. Ein Nebengebäude wird als Heu- /Strohlager genutzt.

Die Umgebung ist von Wohngebäuden geprägt.

3.3 Erschließung

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an die realisierte Erschließung aus dem Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund. Die Fläche wurde als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

In der Verkehrsfläche liegt ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH.

Der vorhandene Hydrant liefert nur 28m³/h und kann somit den Löschwasserbedarf nicht decken.

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangeltungsbereich sind Gehölze aufgewachsen.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangeltungsbereichs liegen im Privateigentum.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ liegt am Ortsrand. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Die Errichtung von Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Löcknitz wurde keine zentrale Funktion als Mittel- oder Oberzentrum zugewiesen.

Nach dem Programmsatz (5) sind in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Im Programmsatz 4.2 (2) wird das Ziel formuliert, dass in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnflächen auf den Eigenbedarf, der sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung orientiert, zu beschränken ist.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Gemeinde Löcknitz als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (3) sind die zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4). Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung

vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (6).

Nach dem Programmsatz 4.2 (3) soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ liegt am Siedlungsrand. Im Verhältnis zur Siedlungsfläche ist er von untergeordneter Bedeutung.

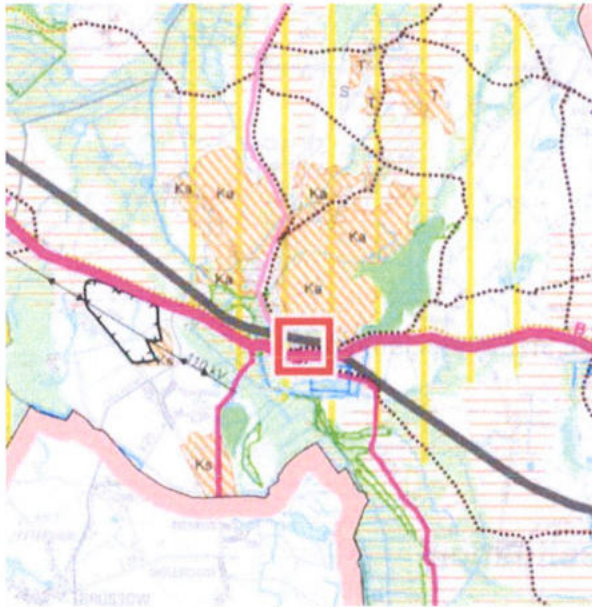


Abb. 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.11.2022 wird festgestellt, dass aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort und aufgrund der Kleinteiligkeit die gemeindlichen Ziele des Bebauungsplans raumordnerisch mitgetragen werden.

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.“

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 22.11.2023 und 03.03.2025 gelten die Inhalte der Stellungnahme fort.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz (wirksam seit dem 06.12.1994) wurde zuletzt durch die 6. Änderung geändert.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat am 20.11.2025 die 8. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt. Nach der Bekanntmachung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans



5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ ist, dass auf den innerörtlichen Flächen kurzfristig ein Wohnbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5.3 Bebauungskonzept

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Es soll nun einer veränderten baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit kann ein erschlossenes Grundstück genutzt werden. Das Vorhaben trägt zur Ortsbildverbesserung bei. Der Innenbereich wird gestärkt.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Gebäude. Dieses soll zu Wohnzwecken umfunktioniert werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund“ festgesetzte und hergestellte Verkehrsfläche. Der aus Richtung Westen erschlossene innerörtliche Bereich soll mit einem Anbau an das Wohngebäude (Flurstücke 328/3 und 329/4) des Geltungsbereichs bebaut werden. Die Außenbereichsflächen südlich (Flurstück 488/4, 487/2 und teilweise Flurstück 487/3) sollen ebenfalls als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hier soll ein Mehrzweckgebäude als Nebengebäude entstehen.

Die Umgebung ist von Wohnnutzung geprägt. Es sind vorwiegend Eigenheime mit großen Grundstücken, mit Nebengebäuden und Bäumen. Südwestlich grenzen Ackerflächen an, südöstlich – Freiflächen, die zur Außenanlage der Badestelle am Löcknitzer See gehören. Das großzügige Grundstück bietet einen Abstandsbereich zu den Flächen am See.

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist der private Eigentümer der Flächen.

6.2 Zielsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umnutzung des derzeitigen Stalls in ein Wohngebäude ermöglicht werden. Im südlichen Teil soll ein Nebengebäude für die Wohnnutzung entstehen.

6.3 Vorhabenbeschreibung

6.3.1 Ausgangssituation

Die derzeitige Nutzung Pferdehaltung wird aufgegeben.

6.3.2 Bauvorhaben

Der Stall wird erweitert und in ein Wohngebäude umgenutzt. Im Süden entsteht ein Gebäude mit Nebenanlagen der Wohnnutzung (Doppelgarage und Hobby- bzw. Sportraum).

6.3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Die technische Erschließung erfolgt außer Trinkwasser auch von dort. Die Trinkwasserleitung erfolgt von Norden über private Grundstücke.

6.4 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Löcknitz abzuschließen.

Der vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan.

7. PLANINHALT

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die zulässigen Nutzungen werden in dem Baugebiet in der Form gegliedert, dass in dem südlichen Baufeld nur Nebenanlagen zulässig sind. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straße (NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016).

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der aus dem gültigen Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund“ übertragene Höhenpunkt über NHN nach DHHN 92. Dieser befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen

Im Bebauungsplan werden mit Hilfe der Baulinie und Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Durch die Festsetzung der Baulinie wird im Westen der Grenzabstand von 3 m unterschritten.

Tatsächlich wird durch die Festsetzungen insgesamt (also vor allem durch die Größe der Baufelder) die Gebäudelänge begrenzt.

Es sind Einzelhäuser zulässig.

7.2 Verkehrsflächen

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Sie bildet den Anschluss zu der Straßenverkehrsfläche des B-Plans „Eigenheime am Wiesengrund“. Die Klarstellung des Straßenanschlusses erfolgt durch Verwendung des Planzeichens „Straßenbegrenzungslinie“

Das Wenden von Fahrzeugen wird durch einen an dieser Stelle bereits bestehenden Wendehammer ermöglicht.

7.3 Klimaschutz

Die Gemeinde Löcknitz hat noch keine Wärmeplanung, so dass dementsprechende Festsetzungen noch nicht in die Bauleitplanung übernommen werden können. Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe einer dezentralen Versickerung zuzuführen ist.

7.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Plangeltungsbereich bildet den südlichen Ortsrand von Löcknitz. Wegen der guten Sichtbarkeit aus dem Landschaftsraum ist die Eingrünung des Ortsrandes hier besonders wichtig; weshalb die vorhandenen Siedlungsgehölze aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung festgesetzt wurden.

Es wurden die Bäume im Osten zur Erhaltung festgesetzt. Dies vermindert den Eingriff. Die im Artenschutzfachbeitrag definierten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wirken dem Tötungs- und Verletzungsverbot sowie der erheblichen Störung und der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten laut BNatSchG entgegen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass keine Kompensation für den Eingriff erforderlich ist.

7.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von geschützten Lebensstätten. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Die nach § 18 NatSchAG M-V und die nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes in den Gemeinden des Amtes Löcknitz-Penkun geschützten Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

VM1 Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar).

Alternativ kann die Rodung nach einer Besiedlungskontrolle (Ausschluss des Vorkommens von freibrütenden Vogelarten) und nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

VM2 Bauzeitenregelung - Bestandsgebäude

Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden, die die Brutplätze der Rauchschwalbe gefährden könnten, sind nur außerhalb der artspezifischen Brutzeit möglich, d. h. im Zeitraum Oktober bis 20. März.

VM3 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht (vgl. SCHMID et al. 2012), verwendet werden. Möglichst werden nur Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz eingesetzt (vgl. Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an

- Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.
- VM4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.
Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) mit kleinem Grenzaustrittswinkel (Grundausrichtung von oben nach unten) verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.
- VM5 Amphibienschutz/ Vermeidung von Kleintierfallen
Während der Baumaßnahmen wird das Grundstück zu benachbarten Grünflächen (Badeanstalt und Grünland) hin mit einem Amphibienschutzzaun versehen, um die Einwanderung von Amphibien zu vermeiden.
Es werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte (Licht- und Entwässerungsschächte) angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe <http://www.amphibtec.ch/>). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschlossen oder offen in Rinnen und Sickergruben.

7.4.2 CEF-Maßnahmen

CEF1 Ersatzlebensstätten für die Rauchschnalbe

Vor der Zerstörung der bestehenden Lebensstätten durch Baumaßnahmen zur Umnutzung des Pferdestalls (ehem. Bungalow) zu Wohnzwecken sind geeignete dauerhafte Ersatzlebensstätten anzulegen. Da das bestehende Heulager nicht erhalten werden kann, kann dieses nicht entsprechend umgebaut werden. Zudem ist die Bauweise nicht günstig, um geeignete Bedingungen für Rauchschnalben zu schaffen. Da Rauchschnalben im Gegensatz zu Mehlschnalben nahezu ausschließlich in Gebäuden brüten, Zugluft und sehr helle Bereiche werden gemieden, sind geeignete Bedingungen nachzustellen. Es kann ein Teil des zuerst zu errichtenden Nebengebäudes (mind. 20 m², Raumhöhe mind. 2 m) ausschließlich für Rauchschnalben zur Verfügung gestellt werden. Es ist in Abstimmung mit einem Sachverständigen ein geeigneter Einflug anzulegen, für ausreichend Tageslichteinfall zu sorgen und es sind Kunstnester (4 St.) zu montieren (z. B. Schwegler, Hasselfeldt).

Alternativ können geschützte Brutplätze an einem nahezu waagerechten Dachüberstand an einer Fassade (Länge mind. 6 m) angelegt werden. Der Dachüberstand muss mind. 80 cm tief sein. Die Nester müssen einen Abstand von 1 m zueinander aufweisen und müssen gut anzufliegen sein, d. h. der Raum vor den Lebensstätten (mind. 4 m) muss frei von Gebäuden/ Gehölzen etc. sein. Damit Rauchschnalben brüten können muss der Dachüberstand mit Nisthilfen und Sichtschutzbrettern versehen werden. Die Details sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

7.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 330 m² Kompensationsflächenäquivalenten. Zur Kompensation wird außerhalb des Plangebietes (Flur 1, Flurstück 487/3, Gemeinde Löcknitz) eine Baumreihe aus 6 Einzelbäumen (gemäß HzE 2018 Maßnahme Punkt 2.12) gepflanzt und dauerhaft erhalten. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens mit der Errichtung des Vorhabens vollständig umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Es sind 6 einheimische, standorttypische Laubbäume (Schwarz-Erle oder Trauben-Eiche) zu pflanzen, als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 3-mal verpflanzt, Pflanzgrube mindestens 1x1x1 m, Gießmulde so ausformen, dass 50l/Gießgang aufgenommen werden kann, Deckung der Gießmulde mit 10-15cm Holzschreddermaterial, Bewässerung nach Bedarf. Keine Ast-Stammverbindungen als Druckzwiesel, durchgehender und ungekürzter Leittrieb. Ballentuch ist bei Pflanzung zu entfernen, ebenso Drahtballen. Befestigung mittels Dreibock und Gurt, Wildverbisschutz als Drahtthöse um den Dreibock (Wildschutzzäun ausreichend), Arboflex-Stammfarbe oder ähnliches Produkt verwenden.

- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mind. 2,5 m
- keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- bei Bedarf einmaliger Erziehungschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind:

Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer. Es sind Dachneigungen von 20° bis 25° zulässig.

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen

7.6.1 Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Löcknitz Nummer MV_WSG_2551_01 (Beschluss vom 21.05.1981). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

7.7 Hinweise

7.7.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben,

Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7.7.2 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdboden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5198) zu berücksichtigen.

7.7.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Wenn es vorgesehen ist, die Abfallentsorgung über die vorhandene Erschließungsstraße erfolgen zu lassen, so sind die Forderungen der BG-Verkehr, insbesondere der DGUV

Information 214-O33 „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ in der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OWD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig.

Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ — BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

7.7.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von Luft- Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

7.7.5 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

7.7.6 Brandschutz

Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen.

Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Abwehrender Brandschutz

Die Hinweise sind für die weiterführende Planung relevant.

Rettungswege

Es handelt sich um eingeschossige Gebäude, die allseitig erreichbar sind.

Zugänglichkeit und Zufahrten

Feuerwehrezufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Angriffswege sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen.

Löschwasserversorgung

Da es sich um ein Neubauvorhaben in einem bebauten Gebiet handelt, kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Hydrantennetz gesichert werden.

7.7.7 Zollrecht/Grenzaufsicht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

7.7.8 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.10.2022 hin, dass im Kampfmittelkataster des Landes für den Plangeltungsbereich keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.

„Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

7.7.9 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.10.2022 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

7.7.10 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seinem Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 30.08.2024 hin:

1. „Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
3. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
4. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (**Grundwasserabsenkung**) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter oder in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. (Die gilt auch für Notüberläufe)
6. Der Bau und die Nutzung einer Zisterne bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung.
7. Im Falle von Versickerungsanlagen, ist entsprechend dem ATV-Arbeitsblattes A 138, Stand 01/1990 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bauen.

8. Nach § 38 (3) WHG sind Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite (verrohrte Gewässer) einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden. (10m bei offenen Gewässern)
9. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.
10. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
11. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
 2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
 3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.
 4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
 5. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes über Gewässerbenutzungen gelten auch für das Versickern, Verregnen, Verrieseln und Versenken oder sonstiges Aufbringen von Abwasser und anderen Stoffen, welche die Eigenschaften von Gewässern nachteilig verändern können (§23 WHG) oder erhebliche schädliche Veränderungen der Gewässerbeschaffenheit verursacht werden. Erlaubnis und Bewilligung können mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die Erteilung der Erlaubnis oder Bewilligung steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Behörden.
 6. Der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist eine Anzeige nach § 62 WHG – Wasserhaushaltsgesetz für Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 40 AwSV – Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie § 46 Abs. 3 AwSV in Verbindung mit Anlage 6 AwSV für Anlagen in Schutzgebieten rechtzeitig vor Baubeginn zu übergeben.
 7. Als Benutzungen gelten auch das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch hierfür geeignete Anlagen und solche Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.
- Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer (z.B. Kleinkläranlagen)
 - Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser (z.B. Brunnen, Grundwasserabsenkungen, Erdwärmesonden)
8. In Folge einer von Erosion bedingten Abtragung des Erdreiches, durch die Lage in der Nähe eines Gewässers II. Ordnung, kann es zu einer Verlagerung (Absackung) der Fundamente kommen. Dieser Fall kann eintreten, wenn der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und des vorhandenen Gewässers zu gering gewählt wurde. Dieser Hinweis ersetzt keine bodentechnische Untersuchung, nur diese kann Aufschluss über den Baugrund und einhergehend eine Empfehlung für die optimale Gründung des geplanten Bauprojektes geben.

7.7.11 Untere Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost

Der Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.08.2023 hin:

„Vor Beendigung der Baumaßnahme sind alle neu verlegten Leitungen einzumessen. Die Bestandspläne sind dem Zweckverband in digitaler Form (dxf o. dwg/pdf) und in Papierform zu übergeben.

Die Kosten der Baumaßnahme übernimmt der Ersschließungsträger/Grundstückseigentümer.“

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Pferdehaltung im Plangeltungsbereich wird aufgegeben.

8.2 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung der Fläche wird als Straße festgesetzt.

8.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Der Plangeltungsbereich ist nicht direkt an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Photovoltaikanlage werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Abbildung 4: Löschwasserversorgung



Derzeit steht im 300m-Umkreis nur ein Hydrant mit einer Leistung von 28 m³/h zur Verfügung. Die geplante frostfreie Löschwasserentnahmestelle am Lößnitzsee kann den Bedarf für den Bebauungsplan abdecken.

Abwasser

Die Abwasserversorgung soll unter dem bereits vorhandenen und im vB-Plan „Eigenheime am Wiesengrund“ festgesetzten öffentlichen Weg realisiert werden.

Oberflächenentwässerung

Der Boden hat einen hohen Kiesanteil und ist versickerungsfähig. Die Versickerungskoeffizienten bewegen sich auf dem Grundstück zwischen KF 10-3 und 10-6 m/s. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück verbleiben.

Elektrische Versorgung

In der Verkehrsfläche liegt ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH.

Telekommunikation

Im Plangeltungsbereich gibt es keine Telekommunikationsleitungen. Der Breitbandausbau in dem Gebiet ist bereits erfolgt. Der Plangeltungsbereich ist nicht angeschlossen.

Abfallvermeidung, Verwertung und Entsorgung

Seit dem 01.01.2023 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft.

8.4 Natur und Umwelt

Von Eingriffen in Form von Überbauung sind vorhandene Biotope betroffen. Diese sind zu kompensieren.

Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden. Die festgesetzte CEF-Maßnahme ist umzusetzen.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Es ist eine Baulastvereinigung der verschiedenen Grundstücke des Plangeltungsbereichs erforderlich.

8.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag und später der Durchführungsvertrag.

9. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.992 m ²	98 %
Verkehrsflächen	46 m ²	2 %
Gesamt	2.038 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument an.

Löcknitz, 10.12.2025



Der Bürgermeister



Siegel