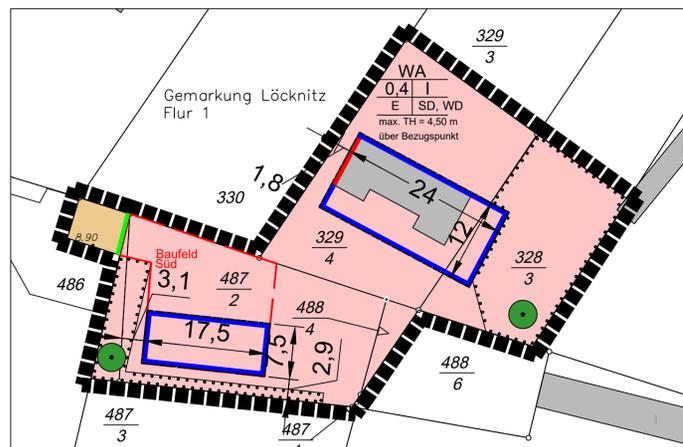


SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "Am Wiesengrund II"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



Kartengrundlage: ALKIS Stand: 03.06.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 in Nutzungsschablone oben
 0,4 I
 E SD, WD
 max. TH = 4,50 m über Bezugspunkt

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E
 Zeile links
 Baulinie
 Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO
 § 23 Abs. 2 BauNVO
 § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhaltung: Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5. Sonstige Planzeichen

Baufeld Nord
 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

SD, WD
 zulässige Dachformen Satteldach und Walmdach

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO MV

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand entsprechend ALKIS

Bestandshöhe über NHN nach DHHN 92

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 Im Baufeld Süd sind nur Nebenanlagen zulässig. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Andere Nebenanlagen können auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
 2.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straße (NHN nach Höhen Bezugssystem DHHN 2016).

3. Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Grundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe einer dezentralen Versickerung zuzuführen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 entspricht VM3 des AFB
 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 eingelegetem Holzgeflecht (vgl. SCHMID et al. 2012), verwendet werden. Möglichst werden nur Gläser mit gesteteten 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 halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.
 4.2 entspricht VM4 des AFB
 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 Grenzauftrittswinkel (Grundausrichtung von oben nach unten) verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.
 4.3 entspricht CEF1 des AFB
 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/Gehölsen etc. sein. Damit Rauchschnalben brüten können muss der Dachüberstand mit Nisthilfen und Sichtschutzbretern versehen werden. Die Details sind mit einem Sachverständigen abzustimmen.

5. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, die dem Rahmen der festgesetzten Nutzungen entsprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO MV

1. Solaranlagen
 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
 2. Dachneigung
 Es sind Dachneigungen von 20° bis 25° zulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Artenschutz

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 freibütenden Vogelarten) und nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen.
 Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine An siedlungsmöglichkeiten zu bieten.
 VM2 Bauzeitenregelung - Bestandsgebäude
 Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden, die die Brutplätze der Rauchschnalbe gefährden könnten, sind nur außerhalb der artspezifischen Brutzeit möglich, d. h. im Zeitraum Oktober bis 20. März.
 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 Ausstiegrohr auszustatten (siehe <http://www.amphibotec.ch/>). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschlossen oder offen in Rinnen und Sickergruben.

Verfahrensvermerke

- 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. 09/2022 am 21.06.2022 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 28.04.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 01.11.2022 vor.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 02.09.2022.
- 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 ausgelegen. 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.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 27.06.2023 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ Stand 06/2023 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2023.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ Stand 06/2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2023 bis zum 28.08.2023 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 07-08/2023 am 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.
- Das Verfahren wurde auf Normalverfahren umgestellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 30.04.2024 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ Stand 04/2024 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur erneuten Beteiligung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- 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 bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom bis zum im Amt Löcknitz-Penkun öffentlich ausgelegt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen waren in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. am Zusätzlich war die Bekanntmachung in der Zeit vom bis auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt sowie in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Löcknitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ (Gemarkung Löcknitz Flur 1 Flurstücke 328/3 [teilweise], 329/4, 486 [teilweise], 487/2, 487/3 [teilweise] und 488/4)
 Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

14. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

15. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

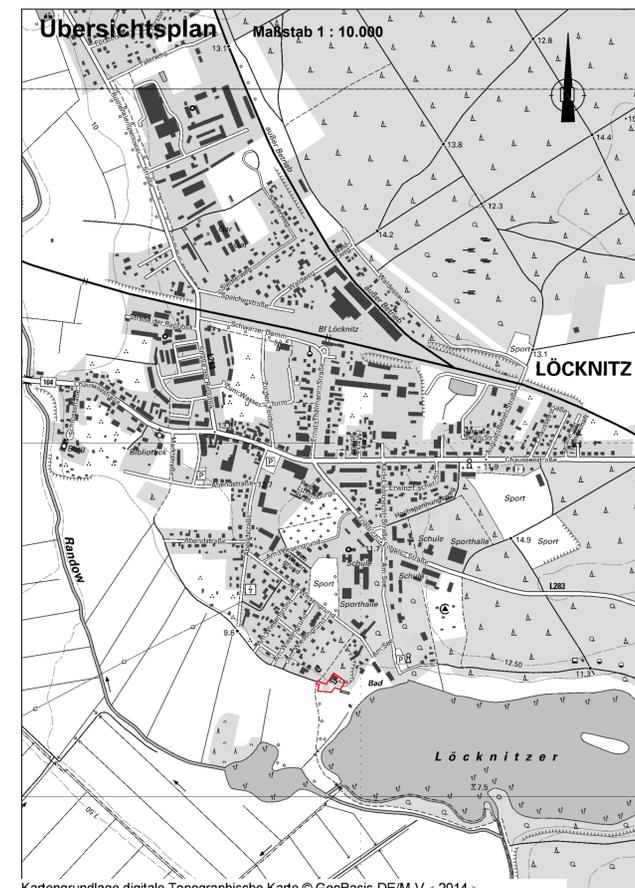
Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister

16. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2014 >

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Am Wiesengrund II" der Gemeinde Löcknitz

Stand: Entwurf April 2024
 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann