

SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Rothenklempenower Straße"

für das Gebiet westlich der Rothenklempenower Straße

Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ für das Gebiet westlich der Rothenklempenower Straße (Ge-markung Löcknitz, Flur 1, Flurstücke 72/4, 80/1, 81/1, 83/1 und 91/3 (jeweils teilweise)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Meck-lenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom fol-gende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 § 4 BauNVO

MDW Dörfliche Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 § 5a BauNVO

GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3 § 8 BauNVO

GE Gewerbegebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3 § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25 Grundflächenzahl
FH 21,3 m Firsthöhe in ... m über HN als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 22 Abs. 4 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 BauNVO
Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserlei-tungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Gas-Hochdruckleitung
Trinkwasserleitung
Schmutzwasserdruckleitung

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün bzw. Gewässerschutzstreifen

7. Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu be-lastende Flächen i. V. m. textlicher Festset-zung Nr. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
festgesetzter Bereich mit teilweiser Über-schreitung der Orientierungswerte i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der Art und des Maßes der Nut-zung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

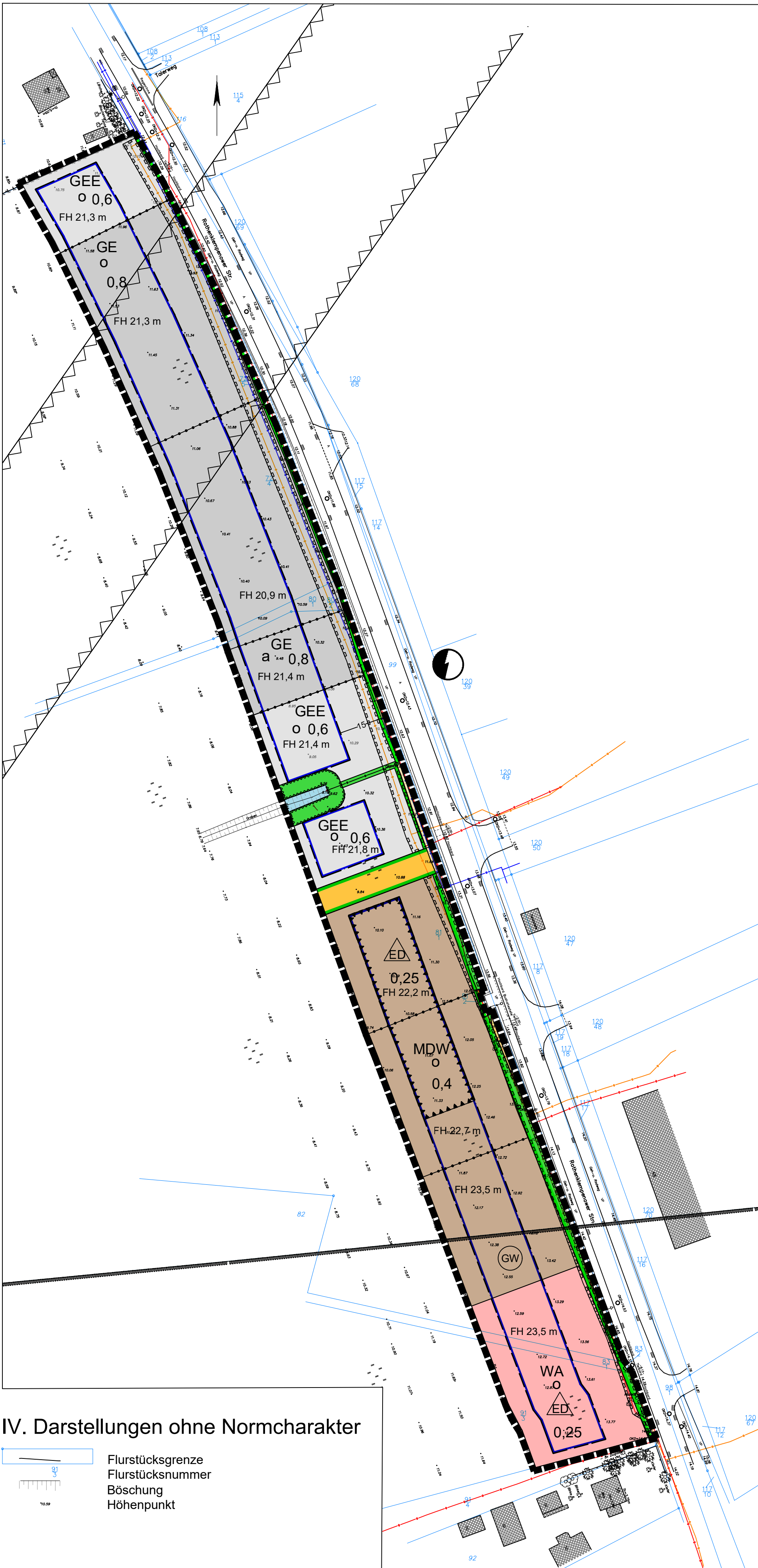
Landesstraße L283
Wassergraben 2. Ordnung
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtli-chen Festsetzungen
Zweckbestimmung hier Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
Fresnelzone der Richtfunkverbindung

III. Hinweise

Gas-Hochdruckleitung der E.DIS Netz GmbH

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



IV. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Böschung
Höhenpunkt

Kartengrundlage Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Dipl.-Ing. /FH/ Petra Zeise vom 02.12.2019

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§§ 1 und 4 BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke kön-nen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
1.2 Dörfliche Wohngebiete (§§ 1 und 5a BauNVO)
Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Be-standteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§§ 1 und 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zuläs-sigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO
Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhengnull (Höhensystem: DHHN 2016). Als oberer Bezugspunkt wurde die Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt. (§ 16 BauNVO).

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO
Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand wie in der offenen Bauweise zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise wird die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m aufgehoben.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO
3.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßen-seitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungs-recht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die sind die E.DIS Netz GmbH und der Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für den gekennzeichneten Bereich wird folgendes festgesetzt:
Schlafräume sind zur Lärmabgewandten Seite (Süden und Westen) zu orientieren.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB
Bei Anwendung von Ökopunktkauf sind je 1m² Baufläche 1,47 Ökopunkte in der entspre-chenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zu erwerben.

II. Kennzeichnungen

Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet zu einem Teil in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 2 befin-det. Hier ist Kampfmittelbelastung und weitere Erkundungsbedarf erforderlich.
Es wird empfohlen, einen „Antrag auf Kampfmittelbelastungsauskunft“ an das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitions-bergungsdienst, Graf- York- Straße 6, 19061 Schwenn zu stellen.

III. Nachrichtliche Übernahme

Über den Plangeltungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der E-Plus Service GmbH. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 29 m und 69 m über Grund. Die Telekommunikationslinie kann als horizontaler über die Landschaft verlaufender Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m einschließlich Schutzbereiche vorstellen.

IV. 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 öf-fentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbun-gen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeuge, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fund-stelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werk-tage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Wo-che. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landes-amt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Unters-uchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Wasserrecht
Auf die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Trinkwasser-schutzzone ist möglichst zu verzichten. Fremdstoffeinträge in den Boden sind zu unterlas-sen.

3. Artenschutz
Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

4. Externe Kompensationsmaßnahme
Der Eingriff kann mit der Entwicklung von 6.600 m² extensiver Mähwiese aus Acker ge-mäß Maßnahme 2.31. HzE oder mit Kauf von 26.123 Ökopunkten ausgeglichen werden. Hierfür steht folgendes Okokonto zur Verfügung: VG 019 Kontakt Frau Dr. Hennicke 03834/83229 „Wiedervermessung des Gelliner Bruches“

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 01.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ ge-fasst. Bekanntmachung des Beschlusses ist auf der Internetseite des Amtes sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 11/2020 am 17.11.2020 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 beim Amt für Raum-ordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 19.08.2019 und 30.03.2020 vor.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 28.01.2020 während einer Gemeindevertretersitzung von der Planung unterrichtet.
- Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2020.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 08.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ mit Begründung be-schlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2020.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 04.02.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 12/2020 am 15.12.2020 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszule-genden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 07.12.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ Stand 11/2021 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplans Stand 11/2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. am bekanntgemacht. Zusätz-lich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Inter-netseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stel-lungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Er-gebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ bestehend aus der Planzeich-nung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertre-tung der Gemeinde Löcknitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob er-folgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstan-den ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

14. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

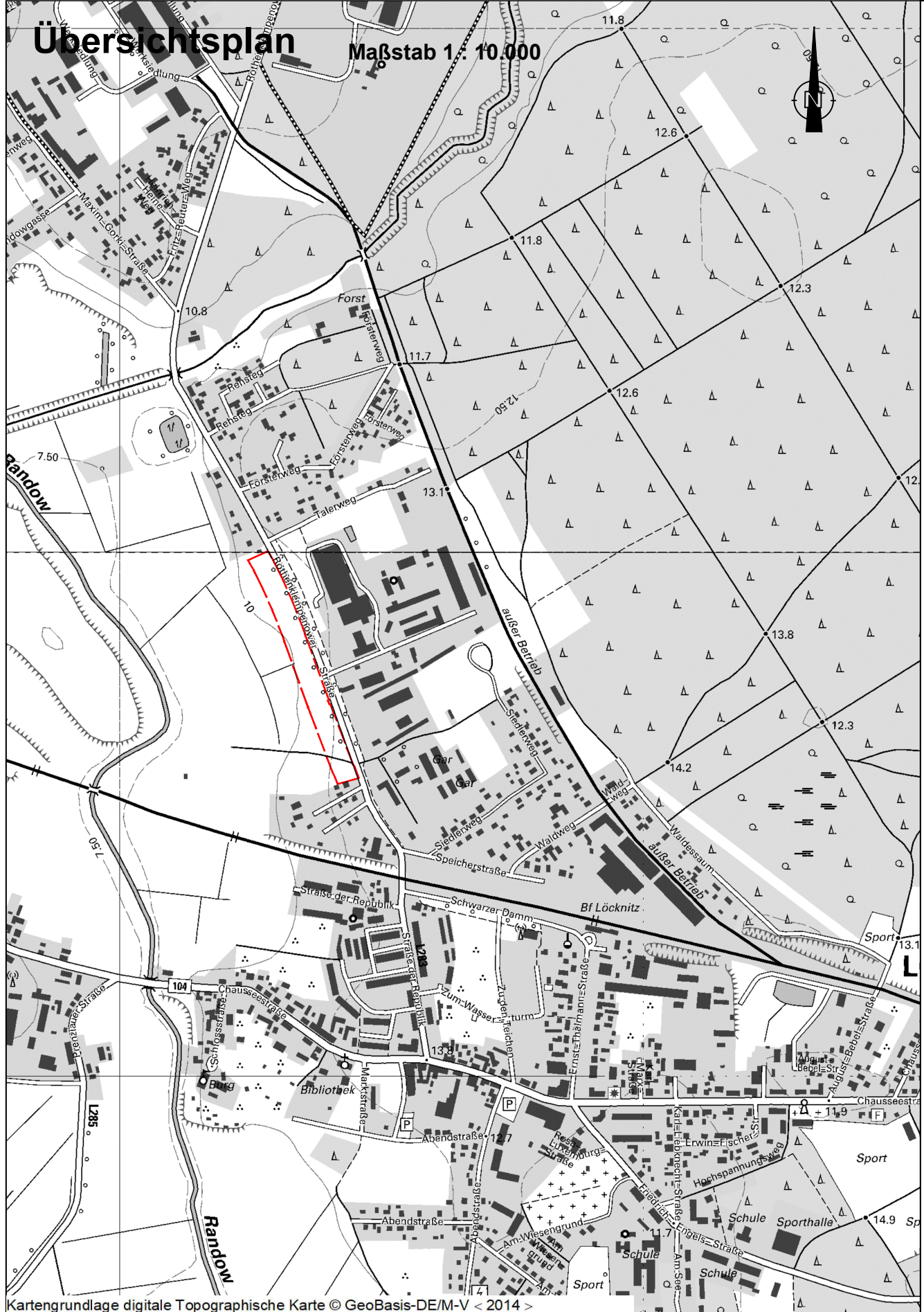
Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister

15. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Deputantenbruch“ 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, Ent-schädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister



Bebauungsplans Nr. 8 "Rothenklempenower Straße" der Gemeinde Löcknitz
Stand: Entwurf November 2021