

# SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "Wohnggebiet Randowau" für die Grundstücke südlich der Abendstraße und westlich der Abendstraße 3

## Satzung der Gemeinde Löcknitz über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“ für das Gebiet südlich der Abendstraße und westlich der Abendstraße 3

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2017 der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“, wirksam seit dem 20.11.1998, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“ für das Gebiet der Flurstücke 348/2, 349/2, 350, 351/1, 351/2, 352/1, 352/2, 353/1, 353/2, 354-364 (alle teilweise), 370 (teilweise), 452/4 – 452/9 (alle teilweise), 452/10 – 452/13, 452/16, 452/17 – 452/28 (alle teilweise) und 457/1 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Löcknitz wie folgt geändert:

Im Geltungsbereich 1. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2, wirksam seit dem 20.11.1998, außer Kraft.

### TEXT (Teil B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
  - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1,3 und 4 BauNVO
  - 1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
    - Im reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO werden nur ausnahmsweise zugelassen.
  - 1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO
- 2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- 2.2 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.

#### 3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und im reinen Wohngebiet WR1 ist auf Baugrundstücken unter 500 m<sup>2</sup> nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> und mehr sind zwei Wohnungen zulässig.

#### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
  - 4.1 Auf der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 2,5 m zwei Reihen Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm folgender Arten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten: Pfleifenhütchen (*Eunymus europaeus*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Gold-Johannisbeere (*Ribes aureum*), Schliehe (*Prunus spinosa*) sowie Flieder (*Syringa vulgaris*). Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume SIU 8-10, 2 x verpflanzt mit Ballen (50 m<sup>2</sup>; z. B. Baum- schule Dembki Bolzenburg; Apfelbäume z. B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Olivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Jullibrine, Pastorenbirne, Kleine Landbirne Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z. B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes nigra* (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die mit der Hecke aus K1 bepflanzen Grundstücke können diese auf den Bedarf anrechnen.
  - 4.3 Die zur Erhaltung festgesetzte Eiche ist dauerhaft zu erhalten
  - 4.4 CEF - Maßnahmen
    - Für den Eingriff in das Habitat von Waldohreulen im Bereich der städtischen Brache ist Ersatz zu leisten. Im Bereich des alten Friedhofes sind drei Nistangebote für die Waldohreule folgendermaßen zu fertigen und zu installieren: Ein Weidengeflechtkorb mit einem Durchmesser von ca. 40 cm und einer Höhe von ca. 20 cm ist mit Birkenreisig, Heu oder Gras auszukleiden. Der Korb ist in einer Baumkrone im Bereich guter Anflugmöglichkeit anzubringen und durch überhängende Äste zu tarnen. Die Anbringung der Nistangebote ist von einem Fachmann zu begleiten und im Rahmen eines Monitorings zu beobachten. Die Ergebnisse der Begleitung und Beobachtung sind zu dokumentieren und der uNB vorzulegen.

#### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - 5.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des reinen Wohngebietes (geplanten Parzellen 3 und 4) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Grundstücke zu belasten.
  - 5.2 Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und der angrenzenden Bauflächen des reinen Wohngebietes (geplante Parzellen 10, 11 und 12) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der vorgenannten Grundstücke zu belasten.
  - 5.3 Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und der angrenzenden Bauflächen des reinen Wohngebietes (geplante Parzelle 8) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des vorgenannten Grundstücks zu belasten.

#### 6. Immissionsschutz

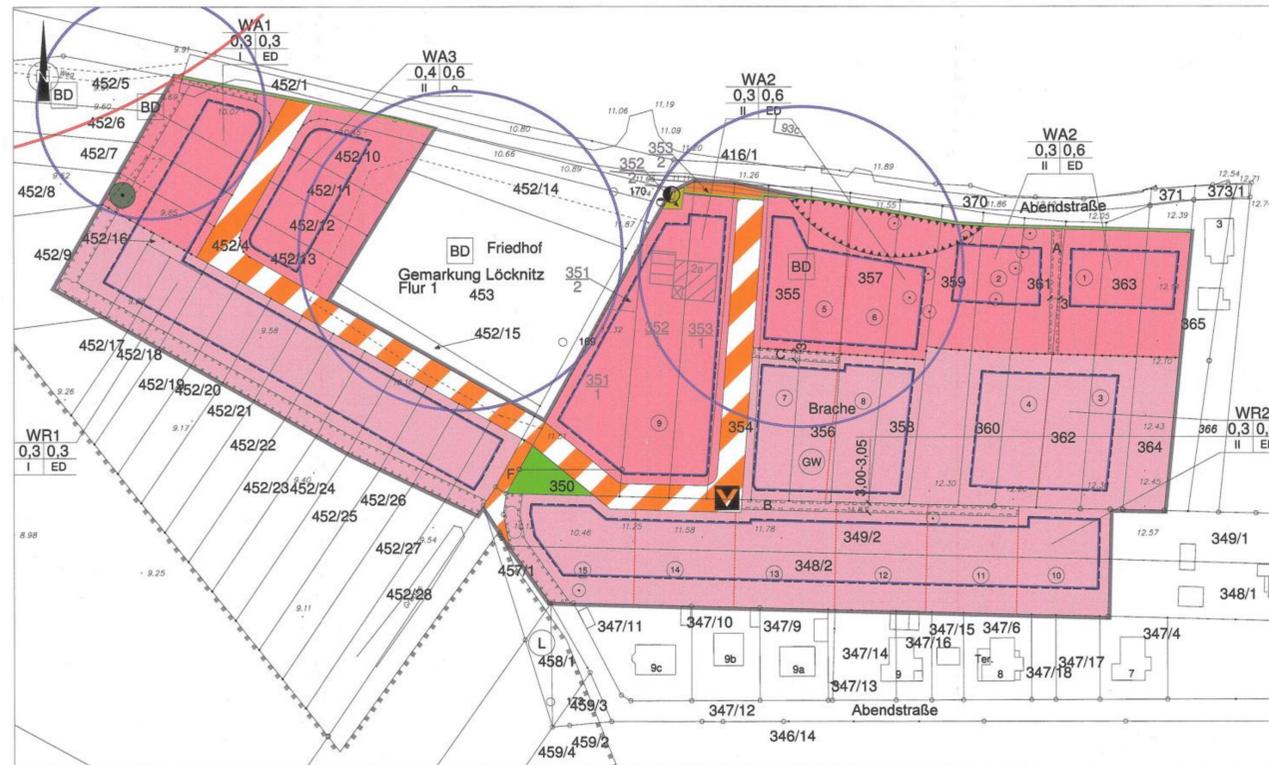
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Lärm sensible Außenwohnbereiche sind unzulässig. Zulässig sind unempfindliche Funktionen

#### II. Hinweise

1) Bodendenkmale  
Für die als Bodendenkmal gekennzeichneten Flächen ist eine Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V vor Beginn jeglicher Erdarbeiten erforderlich.  
Für die Bereiche außerhalb von Bodendenkmalen gilt:  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WR	Reine Wohngebiete mit Nummer I. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete mit Nummer I. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 4 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Dezimalzahl in Nutzungsschablonen rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (Dezimalzahl in Nutzungsschablonen links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
<b>5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Zweckbestimmung: Elektrizität, hier Trafo	
<b>6. Grünflächen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	
<b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher I. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1	
	Erhaltung Baum I. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### 8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche I. V. m. textlichen Festsetzung Nr. 4
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes I. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von Baugebieten

### II. Nachrichtliche Übernahmen

- Trinkwasserschutzgebiet Löcknitz MV\_WSG\_2551\_01 (hier Zone III)
- Bodendenkmal (Fundplätze)
- Umggebungsschutzbereich des Bodendenkmals "Burg" geschützte Einzelbäume

### III. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- eingemessene Höhe (Höhenbezugssystem DHHN 92)
- Gebäudenachtrag
- Nachtrag Flurstücksgrenze
- Nachtrag Flurstücksnummer
- Ordnungsnummer der Baugrundstücke
- Parzellierungsvorschlag

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist.  
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 28.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“ gefasst. Der Beschluss ist durch Aushang an den 4 Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Löcknitz ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 28.06.2016 während der Gemeindevertreterversammlung von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2016 Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 24.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 27.09.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Löcknitz-Penkun in der Zeit vom 02.11.2016 bis zum 06.12.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den 4 Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Löcknitz ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 28.02.2017 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“ wurde am 28.02.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Löcknitz, den 28.02.2017

Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise  
Offiziell besetzte Verm.-Ingenieurin  
Papendorfer Chaussee 2  
17309 Pasewalk  
Tel.: 03973 / 2075-0 Fax: 03973 / 2075-19  
E-Mail: info@vermessung-zeise.de

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnggebiet Randowau“ wird hiermit ausgetriggert.

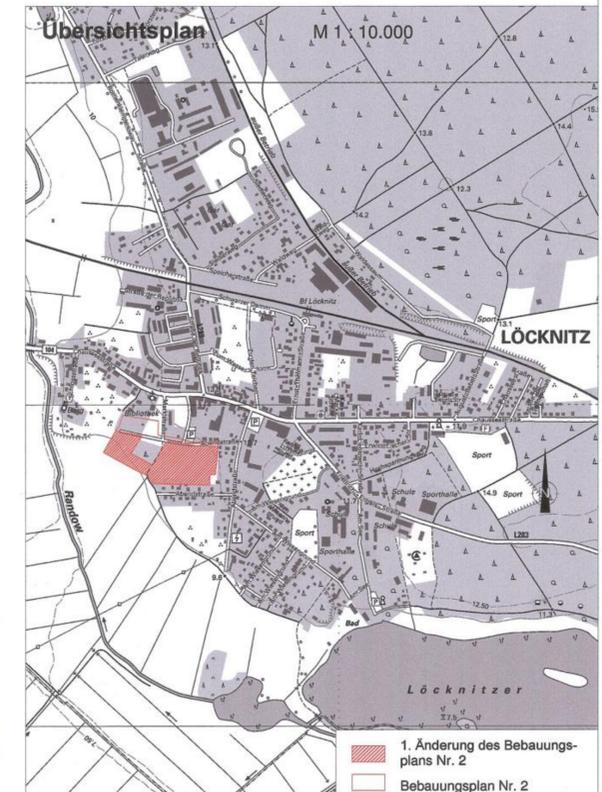
Löcknitz, den 01.03.2017

Siegel

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.03.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. ... vom 01.03.2017 ortsbüchlich 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 (§ 215 Abs. 2 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 01.03.2017 in Kraft getreten.

Löcknitz, den 01.03.2017

Siegel



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohnggebiet Randowau" der Gemeinde Löcknitz  
Stand: Januar 2017

Planverfasser: Gudrun Trautmann