

# 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löcknitz Begründung



Abb. 1: Geltungsbereich (Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2014 >)

Stand:

Mai 2022; ergänzt 10/2022

**Auftraggeber:**

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

**Planverfasser:**

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
1.1.1 Einwohnerentwicklung .....	6
1.1.2 Siedlungsentwicklung .....	7
1.1.3 Wohnungsbaupotenziale .....	7
1.1.4 Bedarf .....	9
<b>1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3 Verfahrensablauf</b> .....	<b>10</b>
<b>2. Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>3. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>15</b>
<b>3.1 Bauflächen</b> .....	<b>15</b>
3.1.1 Wohnbaufläche .....	16
3.1.2 Gemischte Baufläche .....	16
3.1.3 Gewerbliche Baufläche .....	16
<b>3.2 Kennzeichnungen</b> .....	<b>16</b>
3.2.1 Bergwerkseigentum .....	16
3.2.2 Altlasten .....	16
3.2.3 Kampfmittel .....	17
<b>3.3 Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>17</b>
3.3.1 Trinkwasserschutzzone .....	17
3.3.2 Gewässer II. Ordnung .....	17
3.3.3 Richtfunktrasse .....	17
<b>3.4 Hinweise</b> .....	<b>17</b>
3.4.1 Bodendenkmal .....	17
3.4.2 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde .....	18
3.4.2 Untere Wasserbehörde .....	18
3.4.3 Grenznaher Raum .....	20
3.4.4 Kampfmittelbelastung .....	20
3.4.5 E.DIS Netz GmbH .....	20
3.4.6 Wasser- und Bodenverband .....	21
3.4.7 Landesverband der Jüdischen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommern .....	21
<b>3.5 Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>
<b>II. Umweltbericht</b> .....	<b>21</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>21</b>
<b>1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans</b> .....	<b>22</b>
1.1.1 Projektbeschreibung .....	22
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	22
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	23

<b>1.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>23</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung/Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>25</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b> .....	<b>25</b>
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	25
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
<b>2.2</b>	<b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abribsbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen</b> .....	<b>27</b>
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abribsbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....	27
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abribsbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	28
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abribsbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	28
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abribsbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	28
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abribsbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben .....	28
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abribsbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel .....	29
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abribsbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe .....	29
<b>2.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>29</b>
<b>2.4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>29</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>29</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse</b> .....	<b>29</b>
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>30</b>
<b>3.3</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j</b> .....	<b>30</b>
<b>3.4</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>30</b>
<b>3.5</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b> .....	<b>30</b>

**Anlage 1**

**Übersicht Potenzialflächen**

## I. Begründung

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Löcknitz kann der Nachfrage nach Wohnbaustandorten nicht gerecht werden. Die Innenentwicklungspotenziale und die Potenziale der wirksamen Bebauungspläne reichen nicht aus, den Bedarf zu decken. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verweist darauf, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung insbesondere zu berücksichtigen sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löcknitz steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“. Das Planungsziel bildet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Wohngebiet. Aufgrund von Immissionsschutzkonflikten kann dies nur im südlichen Teil umgesetzt werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Flächen für Landwirtschaft). Unter Berücksichtigung der Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan) ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### 1.1.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
1994	3 457	17	42		
2005	2 904	24	31	162	190
2009	3 027	26	32	214	240
2010	3 021	37	44	191	190
2011	3.093	18	37	241	204
2012	3.142	29	51	266	197
2013	3.166	22	43	253	208
2014	3.196	22	38	228	183
2015	3.192	31	58	283	259
2016	3.090	13	39	210	284
2017	3.178	18	22	241	204
2018	3.188	19	43	302	265
2019	3.217	20	40	247	196
2020	3.255	17	40	254	189

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 17.06.2019, 08.12.2019 und 12.11.2021

Dem allgemeinen Trend in Vorpommern folgend sank nach 1990 die Einwohnerzahl auch in Löcknitz stetig. Seitdem Polen 2004 der Europäischen Union und 2007 dem Schengener Abkommen beigetreten ist, steigen die Einwohnerzahlen langsam wieder an, da Löcknitz zunehmend Wohnort im grenzüberschreitenden Ballungsraum Stettin wurde.

Die Einwohnerzahl von Löcknitz steigt seit 2006 wieder an. Das gleiche gilt für die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und die Einpendler.

### 1.1.2 Siedlungsentwicklung

Tabelle 2: Wohnungsbestand

Jahr	Wohnungsbestand	Zuwachs
2020	1.702	14
2019	1.688	2
2018	1.686	3
2017	1.683	-
2016	1.683	1
2015	1.682	6
2014	1.676	1
2013	1.675	2
2012	1.673	19
2011	1.654	
Summe		32

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 17.06.2019, 08.12.2019, 12.11.2021 und 03.05.2022

In Löcknitz gibt es keinen Wohnungsleerstand.  
Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Randowaue“ umgesetzt.

### 1.1.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs des Grundzentrums) zu bewerten. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz (wirksam seit dem 06.12.1994) wurde die tatsächliche Nutzung der Bauflächen dargestellt. Abgesetzte Siedlungssplitter wurden als Fläche für die Landwirtschaft überplant und werden auch bei der Potenzialanalyse nicht berücksichtigt. Die Baustruktur setzt sich aus Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gewerbegebieten und Sondergebieten zusammen. Gewerbegebiete und Sondergebiete bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbildauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen herangezogen. Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht. Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Innenbereichs bestehen aus Baulücken. Für diese besteht Baurecht. Außerdem gibt es noch freie Flächen im wirksamen Bebauungsplan Nr. 2 „Randowaue“ sowie im Bebauungsplan Nr. 3 „Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße“.

Tabelle 2: Bildbeispiele für Potenzialflächen

Potenzialfläche	Beispiele
Freie Flächen im Bebauungsplangebiet	

In der Anlage 1 (Übersicht Potenzialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet; bei gemischter Nutzung mit 50 %. Da von den Wohngebäuden im Dorf der überwiegende Teil Einfamilienhäuser sind, wird bei der Potenzialbewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 3: Auswertung Potenzialflächen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen bzw. Wohnungen
1	unbebaute Baulücke liegt an der Ecke Maxim-Gorki-Straße/Gerhard-Hauptmann-Weg (mit Gehölzen bestanden)	78 +77	M	2
2	unbebaute und untergenutzte Baulücken Pasewalker Straße	37 + 37 + 39 + 40	M	
2.1	im Bebauungsplan als Verkehrs und Grünfläche festgesetzt	37		-
2.2	Im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt	37 + 39 + 40	M	1,5
3	<del>unbebaute Baulücke</del> Chaussee- straße 108	34	<del>M</del>	4
4	untergenutzte Baulücke Chaussee- straße 6-7 (6 WE im Bau)	20	W	(6)

5	Chausseestraße 92-93	34	M	1
6	Chausseestraße 27 (Einfamilien- haus im Bau)	28	M	(1)
7	Bebauungsplan Randowaue	24 Wohnungen fertig; weitere 27 Wohnungen möglich	W	27
Summe				31 + (7)

Rechnerisch sind in der Gemeinde Löcknitz 4 Standorte für 31 Wohnungen vorhanden. 7 weitere Wohnungen sind im Bau.

Es gibt Probleme, da die Eigentümer die Grundstücke nicht der Vermarktung zur Verfügung stellen, sondern diese in der Regel selbst nutzen z. B. als Ackerfläche oder Garten. Trotz vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken.

#### 1.1.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf der Gemeinde und die Funktion als Grundzentrum sowie die Lage im grenzüberschreitenden Ballungsraum Stettin bestimmt. Die 3.255 Einwohner im Jahr 2020 bei 1.702 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 1,91 Personen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 85 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Dieser Bedarf kann in den bestehenden Baulücken und wirksamen Bebauungsplänen nicht abgebildet werden. Deshalb muss die Gemeinde einen Standort im Außenbereich für den Wohnungsbau entwickeln.

## 1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Die Bauleitplanung 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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 § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

### 1.3 Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz (wirksam seit dem 06.12.1994) wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert.

Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz einwickelt werden kann.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 27.08.2019 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Beschluss ist am 18.08.2020 auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun und am 15.09.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 09/2020 bekannt gemacht worden.

#### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden der Gemeinde durch die landesplanerische Stellungnahme vom 19.08.2019, 30.03.2020 und 20.01.2021 mitgeteilt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.04.2022 wurde der Gemeinde Bedenken des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig am 26.05.2020 in der Gemeindevertreterversammlung informiert.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

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 04.02.2020. Bis zum 14.04.2020 äußerten sich 18 Träger zur Änderung des Flächennutzungsplans; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

#### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 08.12.2020 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

#### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 15.12.2020 im Amtlichen

Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 12/2020 bekanntgemacht worden. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen auch auf der Webseite des Amtes Löcknitz-Penkun sowie auf dem Bauleitplanserver M-V einsehbar. Bis zum 04.02.2021 gingen keine Stellungnahmen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

#### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.12.2020 von der 6. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 15.02.2021 gingen 23 Behördenstellungen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

#### **Überarbeitung des Entwurfs**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in folgenden Punkten geändert: Aufgrund der starken Vorbelastung (Nachtlärm durch einen Gewerbebetrieb) kann nur in einem sehr geringen Teil Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt werden. Der überwiegende Teil muss als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der geänderte Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand 11/2021 wurde von der Gemeindevertretung am 07.12.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

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

Der überarbeitete Entwurf Stand 11/2021 wurde vom 24.02.2022 bis 28.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 01-02/2022 am 15.02.2022 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen auch auf der Webseite des Amtes Löcknitz-Penkun sowie auf dem Bauleitplanserver M-V einsehbar. Bis zum 25.03.2022 gingen 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

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

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Entwurfs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.02.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 22.04.2022 äußerten sich 13 Behörden. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

#### **Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 28.06.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### **Genehmigung**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom 30.09.2022 mit Auflagen genehmigt.

## 2. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### 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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingebettet in den Siedlungsrand. Im Verhältnis zur Siedlungsfläche ist er von untergeordneter Bedeutung.

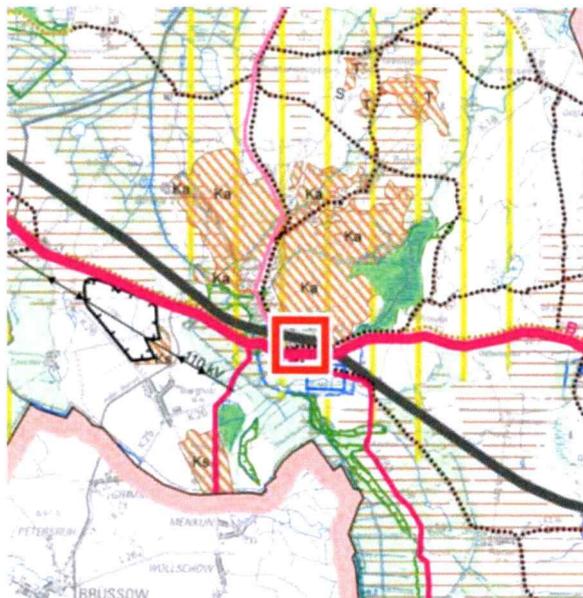


Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.09.2019 wird ausgeführt: „Die Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Entwicklung daher nicht entgegen. ...“

*Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP), der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP), des Umwelt- und Naturschutzes (5.1 (4) RREP VP), der Landschaft (5.1.4 (6) RREP VP) sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) zu berücksichtigen.“*

*„3.1.3 (6) Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*

Löcknitz verfügt mit der Burg über eine historische Sehenswürdigkeit und mit dem Löcknitzer See über eine landschaftliche Attraktion. Hier im Süden des Ortes befindet sich auch der Campingplatz „Waldblick“ und mit dem „Haus am See“ das Hotel der Gemeinde. Die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Norden des Ortes steht einer weiteren touristischen Entwicklung nicht entgegen.

*„3.1.4 (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft ... soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“*

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird Fläche für die Landwirtschaft entzogen. Die Gemeinde hat dies insofern in die Abwägung eingestellt, dass der Umfang auf das notwendige Maß beschränkt wurde. Die Ackerwertzahlen im Plangeltungsbereich liegen zwischen 38 und 41 und entspricht somit dem Kriterium der Bodengüte < 35 im RREP VP 2010. Im Landesraumentwicklungsprogramm ist der das Kriterium Bodengüte < 40; hiernach liegt der Planbereich im Grenzbereich.

*„5.1 (4) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*

Das entwässerte Moor des Randowtals wurde als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Das Landschaftsschutzgebiet im Süden des Ortes und das FFH-Gebiet im Osten sind ebenfalls Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Somit ist die Bebauungsstruktur im Süden, Westen und Norden von diesen Vorranggebieten umschlossen. Im Osten grenzen Waldflächen und ein FFH-Gebiet an. Wenn die Gemeinde eine Baufläche im Anschluss an die Bebauungsstruktur entwickeln möchte, muss sie in Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege oder Wald eingreifen oder zumindest nahe heranrücken. Der Plangeltungsbereich liegt am Rande des Randowtals aber außerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege.

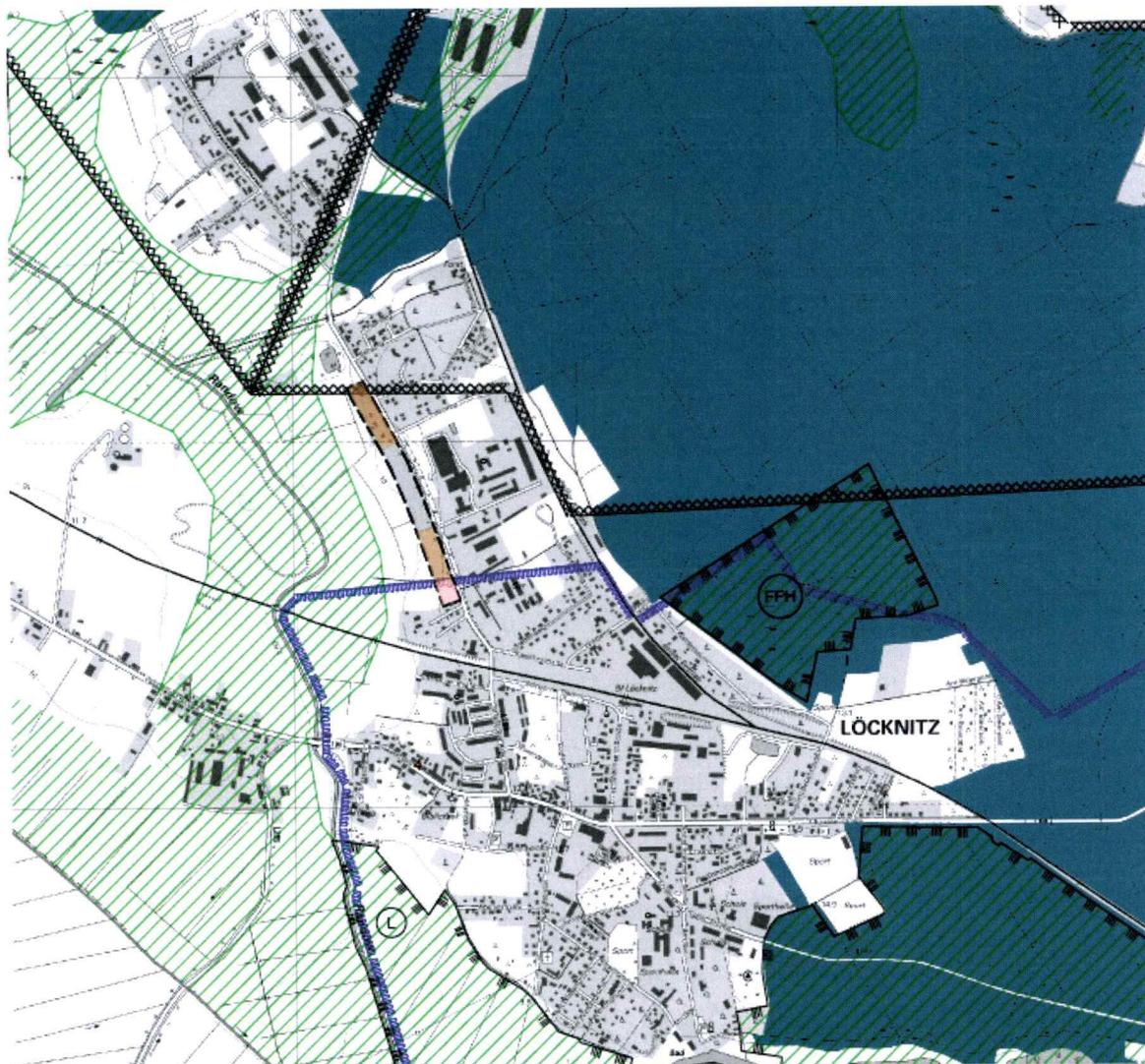


Abbildung 3: Plangebiet mit Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Waldflächen

*„5.1.4 (6) Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen unter Berücksichtigung von vor allem landwirtschaftlichen Nutzungsinteressen schwerpunktmäßig in den ausgewiesenen Kompensations- und Entwicklungsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege umgesetzt werden.“*

Die Kompensationsmaßnahme im RREP VP meint sicher die Wiedervernässung des entwässerten Moores der Randow. Diese Maßnahme wird derzeit nicht geplant. Während die Geländehöhen an der Randow hier unter 7,50 m liegen, weist der Plangelungsbereich in der Regel mehr als 10 m auf. Der Plangelungsbereich ist dementsprechend nicht unmittelbar von der Maßnahme betroffen.

*„5.5.1 (2) In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser (festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 10) soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

Im Süden tangiert der Plangelungsbereich die Wasserschutzzone III der Trinkwasserfassung Löcknitz, wie der allergrößte Teil der Bauflächen des Ortes. Die entsprechenden Gebote und Verbote beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zu beachten.

Die landesplanerischen Stellungnahmen vom 30.03.2020 und 20.01.2021 stellen die Vereinbarkeit der gemeindlichen Planung mit den Zielen der Raumordnung fest. In der landesplanerischen Stellungnahme wurden der Gemeinde Bedenken gegen die gemeindliche Planung mitgeteilt.

Die Probleme mit dem Gewerbebetrieb bestehen aufgrund der Anlieferung in den Nachtstunden. Aus diesem Grund muss das städtebauliche Ziel geändert werden. Die gestaffelte Ausweisung von Gebieten nach der Baunutzungsverordnung ist nach Auffassung der Gemeinde ein Mittel, um mit den nächtlichen Immissionsschutzkonflikten umzugehen.

Der große nördliche Teil des geplanten Gewerbegebietes soll als neuer Standort der Amtsverwaltung des Amtes Löcknitz-Penkun genutzt werden. Da der Standort am Rande des Nieder Moores Randowtal liegt, sind tiefe Grundstückstrukturen hier auszuschließen.

Die Gemeinde hat im Laufe des Verfahrens verschiedene Varianten der möglichen Schallschutzmaßnahmen untersucht. Die einzige mögliche Variante wegen der nächtlichen Immissionsschutzkonflikte sind die abgestuften Gebiete und die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Immissionsschutzmaßnahmen, um Wohnnutzungen in Teilen des Plangebietes zuzulassen. Da für den größten Teil der gewerblichen Fläche ein Nutzungsantrag vorliegt, hat die Gemeinde sich entschieden, Gewerbegebiete, gemischte Gebiete und Wohngebiete auszuweisen.

### **3. Städtebauliche Planung**

Die Gemeinde Löcknitz hat festgestellt, dass die bestehenden Bebauungspläne und Reservepotenziale im Innenbereich nicht ausreichen, um den Wohnungsbaubedarf zu decken. Planungsziel ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Eine am Siedlungsrand liegende landwirtschaftliche Fläche wird in die Siedlungsfläche integriert. Die Baufläche schließt sich an die Westseite der vorhandenen Erschließung (Rothenklempenower Straße, Landesstraße) an.

Die mögliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist durch eine Reihe von Restriktionen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz sowie durch forstrechtliche Belange eingeschränkt. Der Plangeltungsbereich liegt unweit von Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege und Kompensation und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 8 eine bereits bebaute Fläche an, die bisher als Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft) überplant war. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist um diese Fläche größer als der Bebauungsplan. In diesem Teil wurde im wirksamen Flächennutzungsplan eine Straße für eine mögliche Umgehungsstraße der Bundesstraße B104 um den Ortskern vermerkt. Eine Planung dafür gibt es auch 25 Jahre nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes nicht. Die Umgehungsstraße entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde und wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt (keine Darstellung im Geltungsbereich der 6. Änderung).

#### **3.1 Bauflächen**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz als Teil einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden tangiert die Trinkwasserschutzzone III den Plangeltungsbereich. Der Nordteil liegt in einem Bereich, der für den Abbau von Mineralien vorgesehen ist. Im Norden wurde eine geplante Umgehungsstraße für die Bundesstraße vermerkt.

Der Planbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“, da die im Norden angrenzende vorhandene Bebauung mit einbezogen wird.

Die Fläche wird als Wohnbaufläche, gemischt Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Konkretes Ziel der Planung ist die Ansiedlung von Eigenheimen sowie mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Einrichtungen.

### **3.1.1 Wohnbaufläche**

Für den Planbereich der südlichen Wohnbaufläche ergibt sich ein rechnerisches Potenzial von 3 WE bei Einfamilienhäusern.

### **3.1.2 Gemischte Baufläche**

Für den Planbereich der gemischten Bauflächen im Süden ist anteilig Wohnnutzung möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches Potenzial für 4 WE bei Einfamilienhäusern. Die übrige Fläche bleibt anderen Nutzungen vorbehalten.

Die nördliche gemischte Baufläche ist im Bestand bereits bebaut mit Wohngebäuden.

### **3.1.3 Gewerbliche Baufläche**

Aufgrund vorhandener gewerblicher Nutzung in der Nachbarschaft ist eine Wohnnutzung auch als Ausnahme nur in Teilbereichen möglich. Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Nutzung des größten Teils der gewerblichen Fläche vor.

## **3.2 Kennzeichnungen**

### **3.2.1 Bergwerkseigentum**

Im wirksamen Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich der 6. Änderung größtenteils innerhalb der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Im Norden von Löcknitz gibt es eine bedeutsame Lagerstätte von Kreidekalk.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern nimmt die Siedlungsflächen bei dem Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung aus. Dementsprechend liegt hier der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes außerhalb der als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Das Bergwerkseigentum Löcknitz Ost tangiert den Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Norden (bereits bebaute Flächen) und liegt innerhalb des Baubeschränkungsgebietes Löcknitz.

### **3.2.2 Altlasten**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 29.08.2019 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Geltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

### **3.2.3 Kampfmittel**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.02.2021 hin, „dass sich das Vorhabengebiet zu einem Teil in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 2 befindet. 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, Munitionsbergungsdienst, Graf- Yorck- Straße 6, 19061 Schwerin zu stellen.“

## **3.3 Nachrichtliche Übernahme**

### **3.3.1 Trinkwasserschutzzone**

Der Süden des Plangeltungsbereichs liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Löcknitz Nummer MV-WSG-2551-01. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 29.08.2019 hin: „Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.“

### **3.3.2 Gewässer II. Ordnung**

Am Westrand des Plangeltungsbereichs beginnt ein offener Graben 0:968.83710, der in Richtung Randow führt. Er hat im Plangeltungsbereich eine Länge von 16 m, weshalb er in der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:10.000 nicht wirklich sichtbar ist. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist der Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) frei von Bebauung zu halten.

### **3.3.3 Richtfunktrasse**

Über den Plangeltungsbereich verläuft eine Richtfunktrasse.

## **3.4 Hinweise**

### **3.4.1 Bodendenkmal**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunenschächten, 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, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. 07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) 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 Fundes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

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

### 3.4.2 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.04.2020 hin:

„Abfall:

1. *Sofern während der Bauphasen Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit unverwertbaren 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.*
2. *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.*

... Bodenschutz:

1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
2. *Die Zielsetzung 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.*
3. *Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtenigen 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 5/98) zu berücksichtigen.“*

### 3.4.2 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 29.08.2019 hin:

- „1. Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3. Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,0 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s liegen. ...
5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.04.2020 hin:

- „4. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen.
5. Die Versickerungsanlagen müssen den Anforderungen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 entsprechen.
6. Die Einhaltung des erforderlichen Mindestabstandes der Versickerungsanlagen zu benachbarten Gebäuden und Anlagen bzw. zur Grundstücksgrenze gemäß Abschnitt 3.2.2 des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist einzuhalten.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.02.2021 hin:

1. „Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1991 (GVObI. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.
3. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
4. 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 „Mittlere Uecker-Randow“ ist zu informieren. ...

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

5. Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Frau Küster ☎ 038 34 / 8760 3265).
6. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zum Betrieb der Heizungsanlage (Öllagerung) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Herr Werth, ☎ 038 34 / 8760 3269). ...
1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. ...
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.“

**3.4.3 Grenznaher Raum**

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 04.03.2020 hin:

„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 -). Insofern 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 verlange, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

**3.4.4 Kampfmittelbelastung**

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V weist in seiner Stellungnahme vom 05.01.2021 hin, „dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.02.2021 hin:

„Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.“

**3.4.5 E.DIS Netz GmbH**

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2020 auf Leitungen und Anlagen des Unternehmens hin:

„Sollte eine Umverlegung von Leitungen und Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.“

### 3.4.6 Wasser- und Bodenverband

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 10.02.2020 hin:

„Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind.“

### 3.4.7 Landesverband der Jüdischen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommern

Der Landesverband der Jüdischen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 18.01.2021 hin:

„Sollten während der Bauarbeiten Entdeckungen gemacht werden, die darauf hinweisen, dass sich an dem von Ihnen bearbeiteten Ort ein jüdischer Friedhof befunden haben könnte, informieren Sie uns bitte umgehend, damit wir entsprechende Maßnahmen einleiten können.“

## 3.5 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbilanz	Wirksamer Flächennutzungsplan	6. Änderung	Differenz
Wohnbauflächen		0,2815 ha	+0,2815 ha
Gemischte Bauflächen		1,5073 ha	+1,5073 ha
Gewerbliche Bauflächen		1,1753 ha	+1,1753 ha
Wasserflächen		0,0003 ha	+0,0003 ha
Flächen für die Landwirtschaft	-2,9644 ha		-2,9644 ha
gesamt	-2,9644 ha	2,9644 ha	

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den

Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans

### 1.1.1 Projektbeschreibung

Das Plangebiet ist ca. 2,9 ha groß, liegt etwa 500 m nördlich des Ortskerns von Löcknitz, verläuft entlang der Ostseite der Rothenklempenower Straße (L283). Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit Wohngebäuden bebaut, der südliche Teil wird als Dauergrünland genutzt. Im Süden schließen Wohnbebauungen an und im Norden Gewerbe.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen vor, soweit dies möglich ist und dort, wo es geboten ist, gewerbliche Nutzung, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Die Erschließung erfolgt vom Osten über die bestehende Rothenklempenower Straße.

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiederingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Wohnen und Gewerbe verursachte Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst, bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren:

1. das Baugebiet
  - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II
  - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird; unterschieden nach Intensitätsstufe I und II, wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.
3. den sonstigen Wirkraum
  - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Es werden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Tabelle 5: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Land- schafts-bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Un- terlagen	Nutzung vorh. Un- terlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Biotop- typener- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

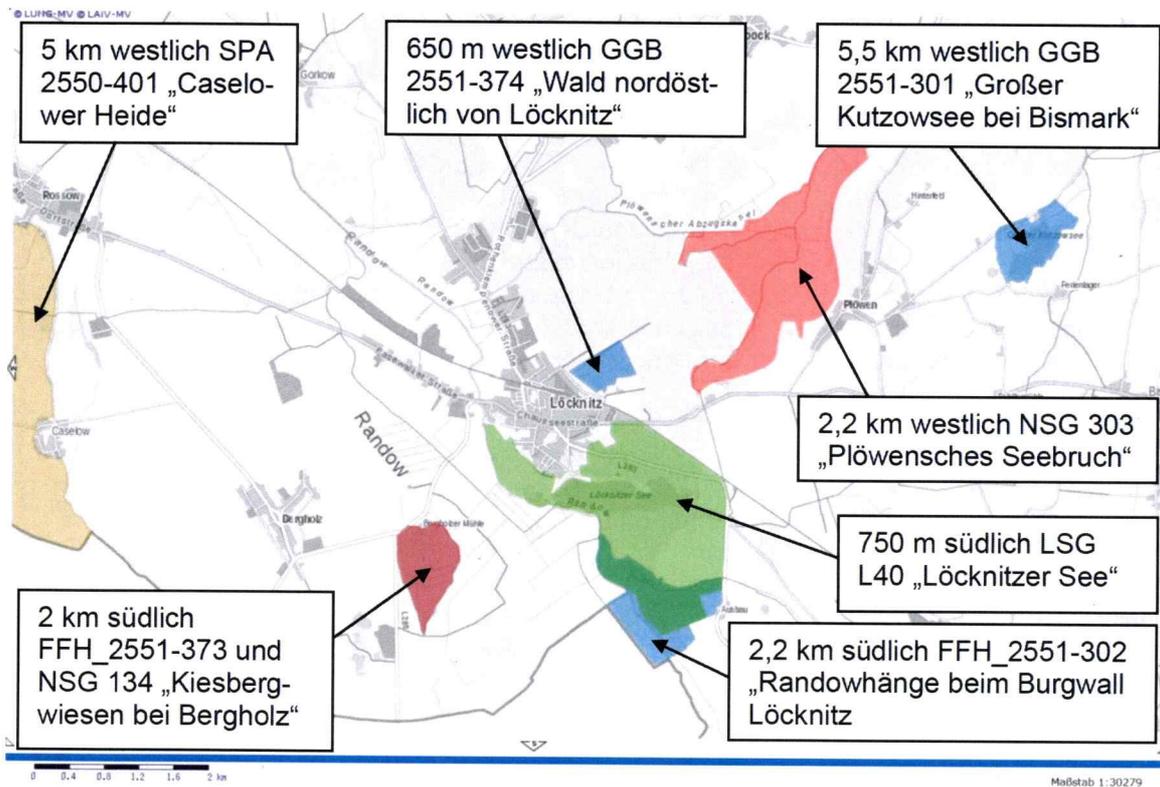
Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet keine besonderen Funktionsausprägungen, Erfordernisse oder Maßnahmen vor.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (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,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Abb.5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2019)



→ Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete und beinhaltet keine geschützten Elemente

## 2. Beschreibung/Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

#### 2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

##### Mensch

Das ca. 2,92 ha große Plangebiet grenzt im Norden und Osten an Siedlungselemente. Entlang des Plangebietes führt ein parallel zur L 283 verlaufender gepflasterter Fußgängerweg. Nördlich und südlich schließt Wohnbebauung an. Etwa 150 m südlich verläuft die Bahnstrecke Pasewalk-Stettin. Auf der gegenüberliegenden Seite der L 283 befindet sich ein Gewerbegebiet u.a. mit Baumarkt und Tankstelle. Westlich erstreckt sich Grünland bis zur 250 m von Süd nach Nord verlaufenden Randow.

Eine Vorbelastung des Plangebietes besteht durch Emissionen der L283, der Bahnstrecke und der gegenüberliegenden Gewerbeeinrichtungen. Von einer Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Orientierungswerte bezüglich vorhandener Immissionen wird ausgegangen, da im Bestand Wohn- und Gewerbenutzung nebeneinander existieren.

Da das Gebiet landwirtschaftlich genutzt wird, hat es keine Bedeutung als Wohnumfeld und für die Naherholung.

#### Flora

Der unbebaute Teil des Plangebietes beinhaltet fast vollständig Intensivgrünland (GIM). Mittig befindet sich ein ruinöses Auslaufbauwerk, welches in einem Graben mündet (FGX). Der nördliche Teil des Plangebietes wird als lockeres Einzelhausgebiet eingestuft.

#### Fauna

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2551-1 wurden 2014 vier besetzte Weißstorchhorste, zwischen 2007 und 2015 ein besetzter Horst des Wanderfalken, zwischen 2011 und 2013 ein Brut- und Revierpaar des Rotmilans, zwischen 2008 und 2016 sieben besetzte Brutplätze vom Kranich sowie Fischotteraktivitäten verzeichnet.

Die Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.04.2020 hin, dass in Löcknitz bei den Weißstörchen im Jahr 2018 2 Jungvögel flügge wurden, im Jahr 2019 Null. Der Storchhorst an der alten Feuerwehr ist vom Plangeltungsbereich mehr als 1.180 m entfernt.

Der Untersuchungsraum liegt nicht in einem Rastgebiet und in Zone B (2 Klassen), das heißt im Bereich mittlerer bis hoher relativer Dichte, des Vogelzuges über dem Land M-V.

Für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurden Artenaufnahmen zur Avifauna, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

#### Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus tiefgründigen Niedermoo- ren. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung durch Fremdstoffeinträge, Versiegelungen und Geländemodellierungen vorbelastet.

#### Wasser

Das Plangebiet beinhaltet außer dem beeinträchtigten Graben keine weiteren Oberflächen- gewässer. Es liegt mit dem südlichen Teil in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Löcknitz MV\_WSG\_2551\_01. Das Grundwasser steht flurnah an und ist vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsge- fährdet.

#### Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturun- terschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekenn- zeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den fehlenden Ge- hölzbestand und die Siedlungsrandlage geprägt. Es fehlen wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktionen. Die Luftreinheit ist aufgrund der Nähe zur Lan- desstraße vermutlich eingeschränkt. Es gibt keine Kaltluftproduktionsflächen und keine Ab- zugsschneisen.

#### Landschaftsbild/Kulturgüter

Laut LINFOS MV "Naturräumliche Gliederung" liegt der Untersuchungsraum in der Land- schaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Uckermärki- sches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Uckermärkisches Lehmgebiet“. Das Relief des Untersuchungsraumes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit und ist der Rosenthaler Staffel als schluffiger Feinsand in Becken (Randlage des Haffstausees) vorgelagert. Das Gelände des Untersuchungsraumes ist ent- sprechend seiner Entstehung eben. LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Be- wertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem das Plangebiet be- treffenden Landschaftsbildraum V 8-4 "Randniederung" eine hohe bis sehr hohe Bewertung zu. Trotz oben genannter hoher Bewertung ist das Landschaftsbild des Plangebietes keine Funktion besonderer Bedeutung, da es sich inmitten von Bebauung befindet und keine her- ausragenden Merkmale aufweist. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich land- schaftlicher Freiräume. Zu Kulturgütern liegen keine Informationen vor.

#### Natura-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich ca. 650 m südöstlich des Plangebietes (Abb.5) und ist durch Bebauung von diesem getrennt. Die geringen Auswirkungen der Planung können das Natura-Gebiet nicht erreichen. Eine FFH-Prüfung wurde nicht durchgeführt.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

### 2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als Grünland bestehen bleiben. Das Gelände würde weiterhin intensiv bewirtschaftet. Zusätzliche Versiegelungen würden nicht erfolgen.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

### 2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

#### Fläche

Eine parallel zur Landesstraße liegende, ca. 40 m tiefe und 1,85 ha große Fläche im Außenbereich, welche die vorhandene Bebauung verbindet, soll zukünftig dem Wohnen und gewerblicher Nutzung dienen.

#### Flora

Der Eingriff in das intensive Dauergrünland ist zu kompensieren. Die Ermittlung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

#### Fauna

Durch die möglichen Überbauungen von Intensivgrünland entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde im Artenschutzfachbeitrag ermittelt, ob Maßnahmen erforderlich sind.

Gemäß BÄSSLER et al. (2000) sowie BÖHNINGGAESE (1992) sollten sich im Radius von ca. 1,5 km um den Weißstorchhorst nicht weniger als insgesamt etwa 80 ha geeignete Nahrungsflächen befinden. Dem Horst auf der Werkstatt Richtung Brüssow stehen im 1,5 km Radius um den Horst ca. 165 ha und dem Horst auf der alten Tischlerei ca. 130 ha im Bereich der Randow – Niederung zur Verfügung, so dass das Plangebiet zur Deckung des Bedarfes nicht erforderlich ist. Die Schaffung von Ersatznahrungsflächen ist daher nicht erforderlich.

#### Boden/Wasser

Im Plangebiet werden zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Dieser Eingriff muss kompensiert werden. Die Ermittlung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird sich verringern.

### **2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die Wohnbebauung nur geringe Immissionen erzeugt.

### **2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.  
Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

### **2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe**

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind geringe anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion zu erwarten. Aufgrund der untergeordneten Erholungsfunktion des Plangebietes tritt keine Verschlechterung der Erholungsbedingungen für den Menschen durch eine schmale straßenbegleitende Bebauung ein. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die geplante nur etwa 40 m tiefe Bebauung entlang der Landesstraße, welche vorhandene Bebauung verbindet, nicht in die Umgebung hineinreicht. Sichtachsen seitens der Randow werden nicht gestört, da der vorhandenen Siedlungsrand lediglich verstärkt wird. Sichtachsen in die Landschaft hinein sind derzeit nur seitens des Gewerbegebietes und der Landesstraße erlebbar, für das Landschaftsbild und die Erholung von untergeordneter Bedeutung und ihr Verlust kein Risiko für die menschliche Gesundheit. Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt werden durch das Vorhaben nicht erzeugt. Informationen zum kulturellen Erbe liegen nicht vor.

### **2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben**

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit dem Siedlungsrand von Löcknitz. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen sind gering und entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

### **2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Es kann eine junge Esche beseitigt und 7.000 m<sup>2</sup> Grünland versiegelt werden. Klimafunktionen werden nicht gestört. Auch wenn alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, führt die damit verbundene Aufwärmung nicht zur Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

### **2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe**

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Bauwesen üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die erforderlichen Maßnahmen werden auf der Ebene der Bebauungsplanung ermittelt.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingebettet in den Siedlungsrand. Im Verhältnis zur Siedlungsfläche ist er von untergeordneter Bedeutung. Der Plangeltungsbereich liegt am Rande des Randowtals aber außerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege. Siehe auch Abbildung 3: Plangebiet mit Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Waldflächen.

# **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

## **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Monitoringmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene festgelegt.

### **3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

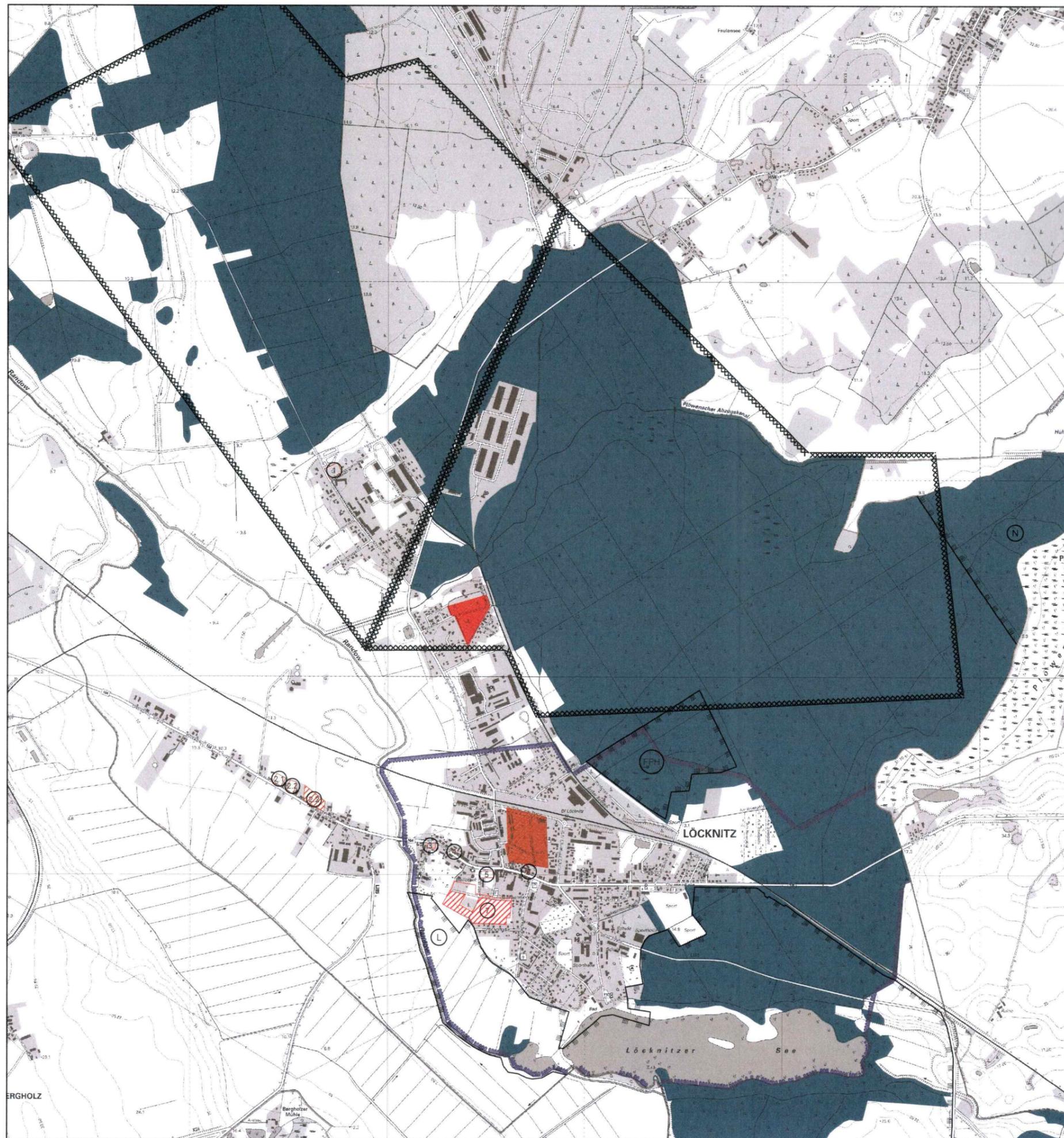
### **3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Löcknitz, 15.11.2022

  
Der Bürgermeister





### PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Bebauungsplan Wohngebiet vollständig bebaut
-  Bebauungsplan gemischte Nutzung teilweise bebaut
-  unbebaute / untergenutzte Flächen
-  Wald
-  Trinkwasserschutzzone
-  Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
-  Landschaftsschutzgebiet <sup>(L)</sup>
-  FFH-Gebiet <sup>(FFH)</sup>
-  Bergrecht

Projekt: **6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Löcknitz**  
 Auftraggeber: Gemeinde Löcknitz über Amt Löcknitz-Penkun  
 Chausseestraße 30  
 17321 Löcknitz  
 Plan: **Übersicht Potenzialflächen**

	<b>Planungsbüro Trautmann</b>	Datum: 11 / 2021
	Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 5824051 mobil 0175 8488936 fax 0395 36945948 email info@planungsbuero-trautmann.de	Maßstab: 1:20.000 Blattnummer: 1