

Gemeinde Löcknitz

Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“

Begründung

Anlage 1	Wasserrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2	Schalltechnische Beurteilung
Anlage 3	Artenschutzfachbeitrag

Stand:

November 2022, überarbeitet am
05.01.2023

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

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	6
1.	RECHTSGRUNDLAGE	6
2.	EINFÜHRUNG	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.3	Planverfahren	7
3.	AUSGANGSSITUATION	9
3.1	Stadträumliche Einbindung	9
3.2	Bebauung und Nutzung	11
3.3	Erschließung	11
3.4	Natur und Umwelt	11
3.5	Eigentumsverhältnisse	11
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Landes- und Regionalplanung	12
4.3	Flächennutzungsplan	13
4.4	Landschaftsplan	13
5.	PLANKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
6.	PLANINHALT	14
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	14
6.1.1	Art der Nutzung	14
6.1.2	Maß der Nutzung	14
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
6.1.4	Stellplätze und Garagen	15
6.2	Verkehrsflächen	15
6.3	Grünflächen	16
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	16
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	16
6.4.2	Kompensationsmaßnahmen	16
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
6.6	Immissionsschutz	16
6.7	Kennzeichnungen	20
6.7.1	Altlasten	20
6.7.2	Kampfmittel	20
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	20
6.8.1	Gewässer 2. Ordnung	20
6.8.2	Trinkwasserschutzgebiet	20
6.8.3	Richtfunkverbindung	21
6.9	Hinweise	21
6.9.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	21
6.9.2	Katastrophenschutz	21
6.9.3	Untere Verkehrsbehörde	22

6.9.4	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	22
6.9.5	Untere Immissionsschutzbehörde	23
6.9.6	Untere Wasserbehörde	23
6.9.7	Grenznaher Raum.....	24
6.9.8	E.DIS Netz GmbH	25
6.9.9	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	25
6.9.10	Wasser- und Bodenverband.....	25
6.9.11	Landesverband der Jüdischen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommern.....	25
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
7.2	Verkehr	26
7.3	Ver- und Entsorgung	26
7.4	Natur und Umwelt	27
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	27
7.6	Kosten und Finanzierung	27
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	27
II.	UMWELTBERICHT	28
1.	EINLEITUNG.....	28
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	30
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	30
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	31
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	31
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	32
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UM- WELTAUSWIRKUNGEN	34
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	34
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	34
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
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	40
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	40
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.....	43
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.....	43

2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	43
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	44
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	44
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	44
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	44
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	50
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	50
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	50
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	51
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	51

ANLAGEN

Anlage 1	Biotoptypen Bestand
Anlage 2	Biotoptypen Planung

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 1,8 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 72/10, 80/4, 81/4, 83/4 und 91/8 der Flur 1 Gemarkung Löcknitz. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Rothenklempenower Straße (Landesstraße L283). Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortskernes von Löcknitz und der Bahnlinie.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauung (Rothenklempenower Straße 28) (Flurstück 71),
im Osten: durch die Rothenklempenower Straße
(Flurstücke 72/5, 80/2, 81/2, 83/2 und 99),
im Süden: durch Wohnbebauung (Rothenklempenower Straße 38) (Flurstück 91/4) und
im Westen: durch Dauergrünland (Flurstücke 72/9, 80/3, 81/3, 83/3 und 91/9).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der 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.

Die Gemeinde Löcknitz verfolgte das Ziel Baurecht für Einfamilienhäuser entlang der Rothenklempenower Straße zu schaffen. Aufgrund von Immissionsschutzkonflikten kann dies nur im südlichen Teil umgesetzt werden. Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet, dörfliches Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Konkretes Ziel der Planung ist die Ansiedlung von Eigenheimen sowie mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Einrichtungen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ steht im Zusammenhang mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Löcknitz.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ erfolgt im Normalverfahren. Der Geltungsbereich ist ein bisher unbeplanter Außenbereich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 11.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ gefasst. Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt Nr. 11/2020 am 17.11.2020 erfolgt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele wurden der Gemeinde Löcknitz mit Schreiben vom 19.08.2019 und 30.03.2020 mitgeteilt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.04.2022 werden der Gemeinde Löcknitz Bedenken mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 28.01.2020 während einer Gemeindevertreterversammlung von der Planung unterrichtet.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

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. Bis zum 17.04.2020 äußerten sich 20 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Es wurden eine schalltechnische Beurteilung, ein Artenschutzfachbeitrag und ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf 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 des Bebauungsplans wurde vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 öffentlich ausgelegt. 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 auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich.

Bis zum 04.02.2021 gingen zwei 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 Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 15.02.2021 gingen 15 Behördenstellungen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die schalltechnische Beurteilung wurde überarbeitet. In der Folge wurde der Entwurf in folgenden Punkten geändert: Aufgrund der starken Vorbelastung (Nachtlärm durch einen Gewerbebetrieb) kann nur in einem sehr geringen Teil Wohngebiet und dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden. Der überwiegende Teil muss als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand November 2021 wurde von der Gemeindevertretung am 07.12.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.02.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 30.04.2022 gingen 12 Behördenstellungen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 24.02.2022 bis 28.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 01-02/2022 am 15.02.2022 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

Bis zum 04.02.2021 gingen zwei Stellungnahmen beim Amt Löcknitz-Penkun ein. Bis zum 28.03.2022 ging eine Stellungnahme mit Bedenken ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag wurden redaktionell überarbeitet.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 13.12.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 11/2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Änderung digitales Kataster

Zwischenzeitlich gibt es durch Neuvermessung geänderte Katasterdaten. Auf der Grundlage der aktuellen Alkis-Daten wurde das Plandokument und die Begründung am 05.01.2023 überarbeitet.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Die Lage des Plangebietes wird bestimmt durch die Lage im Randowtal. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ befindet sich nördlich des Ortskernes und der Bahnstrecke am Siedlungsrand.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich der Planung



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 05.12.2019

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist unbebaut und wird als Dauergrünland genutzt. Im Norden und Süden grenzt Wohnbebauung an den Plangeltungsbereich an. Auf der östlichen Seite der Rothenklempenower Straße befinden sich Gewerbebetriebe (Trede & von Pein Landhandel, Randow Tank und Baumarkt, Train Electric). Im Südosten liegt die Kindertagesstätte „Uns Weltentdecker“.

3.3 Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Rothenklempenower Straße (Landesstraße L283) erschlossen. Am Plangeltungsbereich befindet sich eine Bushaltestelle. Innerhalb des Plangeltungsbereichs verläuft parallel zur Rothenklempenower Straße eine Gas-Hochdruckleitung der E.DIS Netz GmbH. Die Stromkabel und die Trafostation liegen im Bereich der Straße außerhalb des Plangeltungsbereichs. Im Norden verläuft eine Trinkwasserleitung teilweise über die Baugrundstücke. Im Osten verläuft eine Abwasserdruckleitung durch den Plangeltungsbereich. Auch Sie verläuft teilweise auf den geplanten Baugrundstücken. In der Rothenklempenower Straße liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Über den Plangeltungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der E-Plus Service GmbH. Am südlichen Ende des Plangeltungsbereichs befindet sich auf der östlichen Straßenseite der Rothenklempenower Straße ein Feuerlöschteich.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich besteht aus Intensivweideland. Nur am Plangebietsrand im Norden steht eine Nadelbaumhecke und an der Straße 2 junge Eschen ohne Schutzstatus. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung. Der Süden des Plangeltungsbereichs liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Löcknitz. Der Plangeltungsbereich ist nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 80/4, 81/4, 83/4 und 91/8 liegen im Eigentum der Gemeinde Löcknitz. Das Flurstück 72/10 befindet sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ liegt außerhalb des Innenbereiches. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 für den Außenbereich. Die Errichtung von Wohngebäuden ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

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 des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ ist eingebettet in den Siedlungsrand. Im Verhältnis zur Siedlungsfläche ist er von untergeordneter Bedeutung.

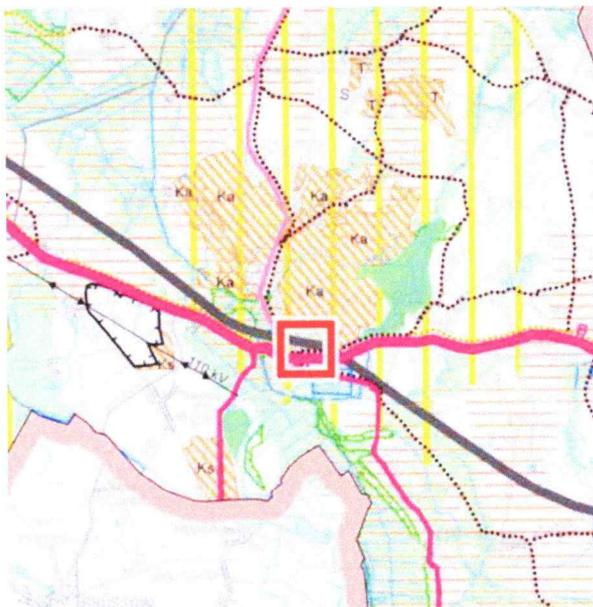


Abb. 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Die landesplanerische Stellungnahme vom 30.03.2020 bestätigt die Vereinbarkeit der gemeindlichen Planung mit den Zielen der Raumordnung.
In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.04.2022 werden der Gemeinde Bedenken 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 Niedermoores 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.

4.3 Flächennutzungsplan

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (6. Änderung) entwickelt.

4.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Löcknitz hat keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Löcknitz hat festgestellt, dass die bestehenden Bebauungspläne und Reservepotenziale im Innenbereich nicht ausreichen, um den Wohnungsbaubedarf zu decken. 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.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Eigenheime. Aufgrund von Immissionsschutzkonflikten kann dies nur im südlichen Teil umgesetzt werden. Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet, Dörfliches Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Konkretes Ziel der Planung ist die Ansiedlung von Eigenheimen sowie mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Einrichtungen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan kann die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan nicht hergeleitet werden. Damit der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig. Auf der östlichen Straßenseite im Gewerbegebiet befindet sich eine Tankstelle.

Dörfliches Wohngebiet

Es wird ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Dabei sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der starken Vorbelastung durch einen bestehenden Betrieb können im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind auch im Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,25, 0,4, und 0,6 deutlich unter den Orientierungswerten für Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der

Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage orientiert sich an der Höhe der Rothenklempenower Straße. Bei einer Höhe von 9 m kann sowohl ein eingeschossiges Gebäude mit einem steilen Satteldach als auch ein zweigeschossiges Gebäude mit einem flachgeneigten Dach errichtet werden.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise westlich der Rothenklempenower Straße und eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m östlich der Rothenklempenower Straße vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser im Wohngebiet. Für das Gewerbegebiet werden größere Gebäudelängen als 50 m zugelassen.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die vordere Baugrenze ist von der Flurstücksgrenze 15 m entfernt. Die Tiefe der Baufenster beträgt 18 m im Wohngebiet und im dörflichen Wohngebiet. In den Gewerbegebieten sind sie tiefer.

6.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Gemeinde Löcknitz hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

Zum Schutz des Ortsbildes sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Landesstraße L283 (Rothenklempenower Straße), die den Plangeltungsbereich im Osten tangiert. „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der L283 im Abschnitt 110 von ca. km 0.560 – ca. km 1.030 linksseitig innerhalb der Ortsdurchfahrt Löcknitz.“¹ Am Plangeltungsbereich befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personenverkehrs. Der Böschungsbereich der Landesstraße reicht teilweise in den Plangeltungsbereich hinein.

Gegenüber der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet erfolgt die Anbindung einer Erschließungsstraße.

Bei der Errichtung der Grundstückszufahrten von der Landesstraße sind insbesondere im mittleren Bereich die Höhenunterschiede zwischen der Landesstraße und den Baugrundstücken zu beachten.

„Die verkehrliche Erschließung erfolgt für jedes Wohn- und Gewerbegrundstück über Zufahrten direkt zur L 283. Die genaue Lage und Gestaltung ist mit der Straßenbauverwaltung im Detail abzustimmen.“²

¹ Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 09.03.2022

² Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 09.03.2022

6.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich wurden öffentliche Grünflächen im Bereich des Gewässerschutzstreifens festgesetzt und im Süden im Bereich vorhandener Leitungen als Verkehrsgrün.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Eingriffe verursachen die Beseitigung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten. Diese Eingriffe sind möglichst zu vermeiden und anderenfalls zu kompensieren. Durch die Versiegelung von Bodenflächen entsteht ebenfalls ein Kompensationsbedarf.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im wasserrechtlichen Fachbeitrag wurde folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt.

V1 Auf die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Trinkwasserschutzzone ist möglichst zu verzichten. Fremdstoffeinträge in den Boden sind zu unterlassen.

Im Artenschutzfachbeitrag wurde folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt.

V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Grünland und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

M1 Der Eingriff kann mit der Entwicklung von 6.600 m² extensiver Mähwiese aus Acker gemäß Maßnahme 2.31. HzE oder mit Kauf von 26.123 Ökopunkten ausgeglichen werden. Bei Anwendung von Ökopunktkauf sind je 1m² Baufläche 1,47 Ökopunkte in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zu erwerben. Hierfür steht folgendes Ökokonto zur Verfügung: VG 019 Kontakt Frau Dr. Hennicke 03834/83229 „Wiedervernässung des Gelliner Bruches“

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Osten des Plangeltungsbereichs ist eine Gas-Hochdruckleitung der E.DIS Netz GmbH vorhanden. Hier wird ein Leitungsrecht im Bereich des 4 m breiten Schutzstreifens festgesetzt, soweit dieser innerhalb der Bau- und Grünflächen liegt. Auch im Bereich der Wasserleitung und der Abwasserdruckleitung sind Leitungsrechte festgesetzt worden.

6.6 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte festgelegt.

Tabelle 1: Orientierungswerte

Gebiet	tags	nachts (Verkehr)	nachts (Gewerbe)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Dörfliche Wohngebiete	60 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)

Vom Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH wurde eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ mit Datum vom 22.10.2020 erstellt. Diese wurde entsprechend der geänderten Planungssituation mehrfach ergänzt.

„Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. September 1999 (BVerwG 4 C 6.98) ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung als unzulässig anzusehen, wenn das Maß der von den Gewerbebetrieben auf die Wohnbebauung einwirkenden Immissionen das für ein allgemeines Wohngebiet zulässige überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die nächtlichen Überschreitungen, die von den Betriebstätigkeiten des Landhandels während der Erntezeit ausgehen, auf einen Zeitraum von 3 bis 6 Wochen im Jahr beschränkt sind.“

Abb. 3: Beurteilungspegel tags

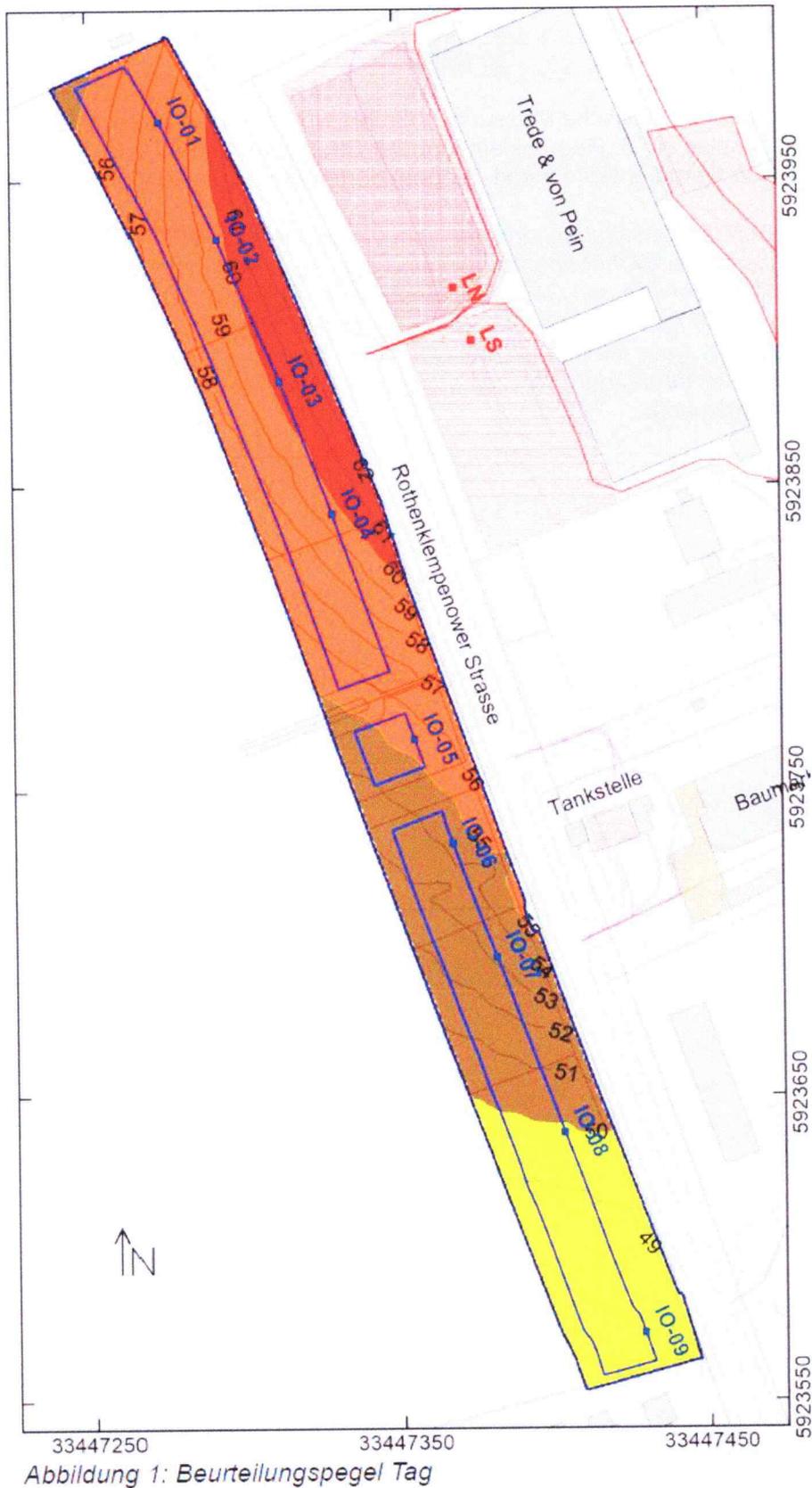


Abbildung 1: Beurteilungspegel Tag

Abb. 4: Beurteilungspegel nachts



Abbildung 2: Beurteilungspegel Nacht

Die Ergebnisse von BIG-M zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Bereich der Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 nur im äußersten Süden eingehalten werden. In einem weiteren Teilbereich (bis zur Tankstelle) werden die Werte für Mischgebiete eingehalten. Im größeren nördlichen Teil werden die Werte tags für Gewerbegebiete eingehalten; nachts jedoch teilweise nicht. Die Gemeinde setzt im nördlichen Teil Gewerbegebiete fest. Dort wo die Nachtwerte nicht eingehalten werden, wird die ansonsten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung. Festsetzungen zur Grundrissgestaltung zur Lage der Schlafräume werden für den Teil des dörflichen Wohngebietes getroffen, wo die Nachtwerte an der östlichen und teilweise auch nördlichen Baugrenze nicht ganz eingehalten werden.

6.7 Kennzeichnungen

6.7.1 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.03.2020 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

6.7.2 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.“

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

6.8.1 Gewässer 2. Ordnung

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, der ein Gewässer 2. Ordnung ist. Der 5 m breite Gewässerrandstreifen nach § 38 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) ist zu beachten.

6.8.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der Süden des Plangeltungsbereichs liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Löcknitz.

*„An den Vorhabenstandorten (auf Flurstück 91/3; 83/1 und ein angrenzendes Teilstück des Flurstücks 81/1 liegen in der Trinkwasserschutzzone **III der Wasserfassung Löcknitz Nummer MV-WSG-2551-01 (Beschluss vom 21.05.1981)**. Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.“³*

³ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 03.03.2020

„Nachdem die zu erwartende Abflussbelastung seitens der versiegelten Bauflächen mit der breitflächigen Versickerung auf den unversiegelten Bauflächen und den Grünflächen verknüpft wurde, konnten die zu erwartenden Emissionen aus den undurchlässigen Flächen als dem Schutzbedürfnis des Grundwassers angemessen erachtet werden. Die zu passierenden Bodenschichten reinigen das einzuleitende Regenwasser auseichend, so dass nicht mehr von einer Verunreinigung des Grundwassers ausgegangen wird. Beeinträchtigungen des WRRL-Grundwasserkörpers „Randow“ durch das geplante Vorhaben sind daher nicht zu erwarten.“⁴

6.8.3 Richtfunkverbindung

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.

6.9 Hinweise

6.9.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

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

6.9.2 Katastrophenschutz

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

⁴ Wasserrechtlicher Fachbeitrag

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.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 23.03.2022 hin:

„Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz negativer Erstauskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Wünschen Sie trotz der negativen Erstauskunft eine nähere Prüfung, dann wenden Sie sich bitte unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und beauftragen diesen mit einer weiterführenden Prüfung. Bitte fügen Sie dem Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, mein Schreiben bei.

Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetaillauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort.

Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg – Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V.

Erfolgt Arbeiten in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern oder innerhalb vorhandener Trassen (z.B. Straßen, Wege, Plätze), die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und saniert wurden, geht der Munitionsbergungsdienst davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Auskunfts- und Handlungsbedarf. Wenn nach eigener Prüfung durch den Straßenlastträger bzw. Eigentümer die o.a. Voraussetzungen erfüllt sind, dann kann mit den Arbeiten begonnen werden.“

6.9.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.03.2020 hin:

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

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.9.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.03.2020 hin:

-
- „1. Sofern während der Bauphase 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 verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
 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. ...
 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 Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

6.9.5 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 23.03.2022 hin:

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

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

6.9.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.03.2020 hin:

- „3. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) 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. ...
1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
 2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
 3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.
 4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. ...
 6. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
 7. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“

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

- „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. Die Rohrleitungstrassen und Uferbereiche der beidseitigen Randstreifen von Gewässern II. Ordnung (hier der Graben 0:968.83710) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.
7. Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist 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.“

6.9.7 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 18.02.2020 auf ein Gashochdruckleitung im Plangeltungsbereich 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 -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

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

6.9.8 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2020 hin:
„Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind.“

Die Gasleitung liegt zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen von 4 m Breite. In den Hinweisen und Richtlinien zum Schutz von Gasverteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH wird u. a. für den Schutzbereich gefordert, dass keine unter- und oberirdischen Bauwerke und sonstigen Anlagen errichtet werden dürfen, die Fläche von Bäumen, Sträuchern und Wurzeln freizuhalten ist und keine landwirtschaftliche Bodenbearbeitung ab einer Erdeindringtiefe von 60 cm durchgeführt werden.

6.9.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 28.01.2020 auf Telekommunikationslinien in der Rothenklempenower Straße hin.

„Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. ...

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, RS. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, ... angezeigt werden.“

6.9.10 Wasser- und Bodenverband

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 20.01.2020 hin:

„Sollten bei Erdbauarbeiten 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.“

6.9.11 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.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung des Dauergrünlandes muss aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich ist bereits erschlossen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Am südlichen Ende des Plangeltungsbereichs befindet sich auf der östlichen Straßenseite der Rothenklempenower Straße ein Feuerlöschteich, der 300 m des Plangebietes von Süden her versorgt. Am nördlichen Ende des Plangeltungsbereichs plant die Gemeinde die Errichtung eines Löschteichs am Ta-
lerweg.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Trink- und Abwasserzweckverbandes Uecker-Randow, Süd-Ost zu erfolgen. Der Zweckverband hat mitgeteilt in seiner Stellungnahme vom 20.02.2020 mitgeteilt, dass seine Leitungen teilweise erneuert und erweitert werden müssen. Der Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd Ost hat in seiner Stellungnahme vom 01.02.2021 mitgeteilt, dass die Trinkwasserleitung im Plangeltungsbereich ausgetauscht werden muss.

Regenwasser

Das Regenwasser wird dezentral versickert.

Elektroenergie

In der Rothenklempenower Straße liegen Stromkabel der E.DIS Netz GmbH.

„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ... Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.“⁵

Telekommunikation

In der Rothenklempenower Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem ... Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“⁶

„Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert.“⁷

⁵ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 21.01.2020

⁶ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 28.01.2020

⁷ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.03.2022

Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2020 hin:

„Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.“

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), die seit dem 01.01.2017 in Kraft ist. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.4 Natur und Umwelt

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahmen sind zu realisieren.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Gemeinde Löcknitz getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	2.291 m ²	12,40 %
Dörfliches Wohngebiet	5.202 m ²	28,16 %
Gewerbegebiete	9.729 m ²	52,66 %
Verkehrsflächen	533 m ²	2,89 %
Grünflächen	662 m ²	3,58 %
Wasserflächen	58 m ²	0,31 %
Gesamt	18.475 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

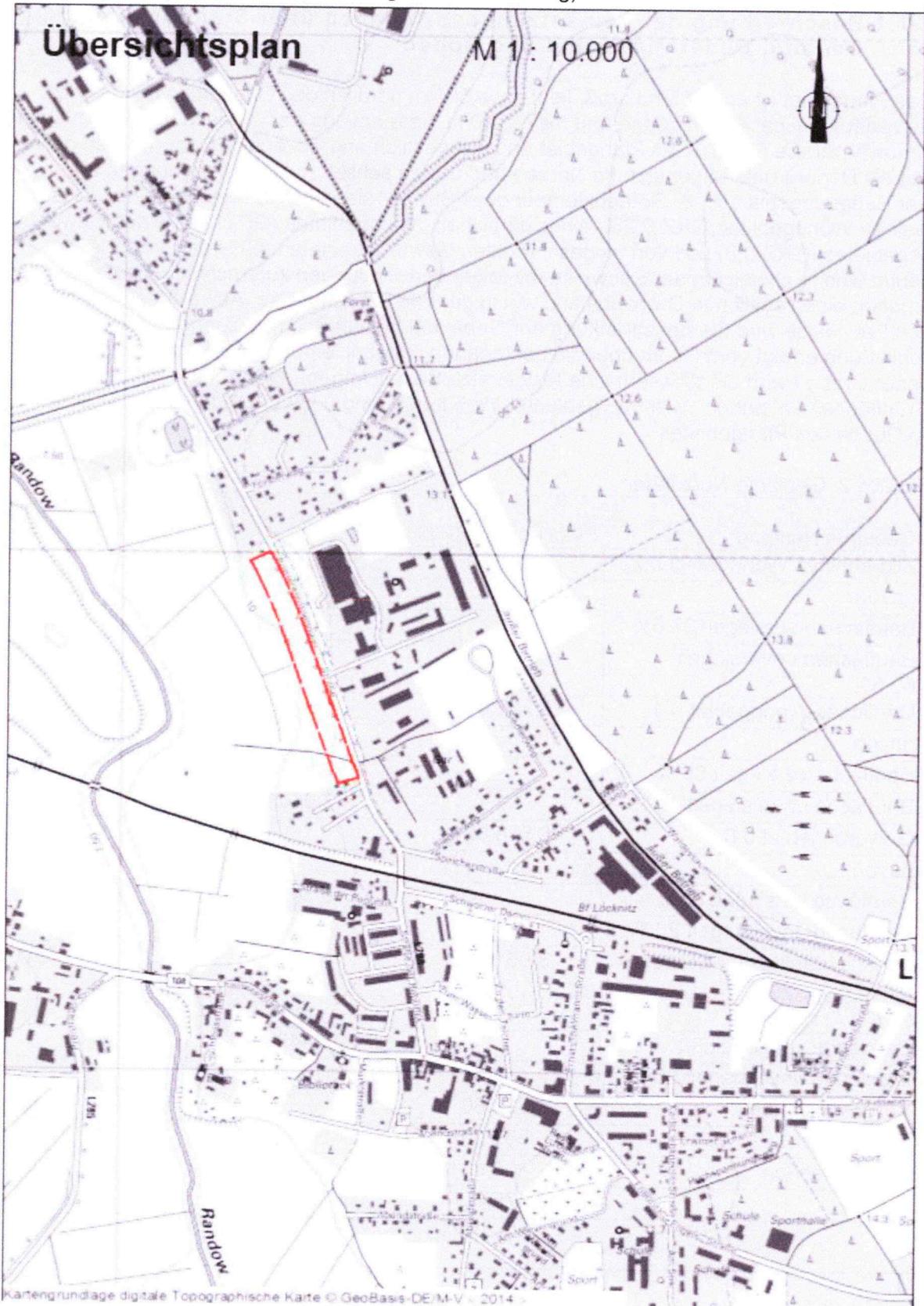
1. Einleitung

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 planfeststellungersetzende 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.

Abb. 5: Lage des Vorhabens (Grundlage: Planzeichnung)



1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet ist ca. 1,85 ha groß, liegt etwa 500 m nördlich des Ortskerns von Löcknitz. Es verläuft auf ca. 465 m Länge und mit ca. 40 m Tiefe entlang der Ostseite der Rothenklempenower Straße (L283). Das Plangebiet und die westlich angrenzende Fläche werden derzeit als Dauergrünland genutzt. Im Norden und Süden schließen Wohnbebauungen an. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (GRZ 0,25), eines dörflichen Wohngebietes (GRZ 0,4), eines Gewerbegebietes (GRZ 0,8) und von eingeschränkten Gewerbegebieten (GRZ 0,6) vor. Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit folgenden Bindungen zu errichten: Die Gebäude erhalten einen seitlichen Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Abweichend zur offenen Bauweise wird die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m aufgehoben. Die Erschließung erfolgt vom Osten über die bestehende Rothenklempenower Straße. Ein vorhandener Graben wird als Wasserfläche festgesetzt. Seine Umgebung wird Grünfläche. Weitere Grünflächen entstehen zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandenem Straßenraum im Süden des Plangebietes.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet 0,25	2.291,00		12,40
davon			0,00
Bauflächen versiegelt 37,5%		859,13	0,00
Bauflächen unversiegelt 62,5%		1.431,88	0,00
Dörfliches Wohngebiet 0,4	5.202,00		28,16
davon			
Baufläche versiegelt 60 %		3.121,20	
Baufläche unversiegelt 40 %		2.080,80	
Gewerbegebiet 0,8	6.678,00		36,15
davon			
Baufläche versiegelt 80%		5.342,40	
Baufläche unversiegelt 20 %		1.335,60	
eingeschränktes Gewerbegebiet 0,6	3.051,00		16,51
davon			
Baufläche versiegelt 80%		2.440,80	
Baufläche unversiegelt 20%		610,20	
Verkehrsflächen	533,00		2,88
Grünflächen	662,00		3,58
Wasserflächen	58,00		0,31
	18.475,00	17.222,00	100,00

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 wiedereingestellt 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 Nahrungshabitats.

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 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Land- schafts-bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstge- legene 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. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage ei- ner Relevanzprüfung streng geschützter Ar- ten sowie Artenauf- nahmen der Arten- gruppen Avifauna, Reptilien, Amphibien Nutzung vorh. Unter- lagen	Biotop- typen-er- 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.

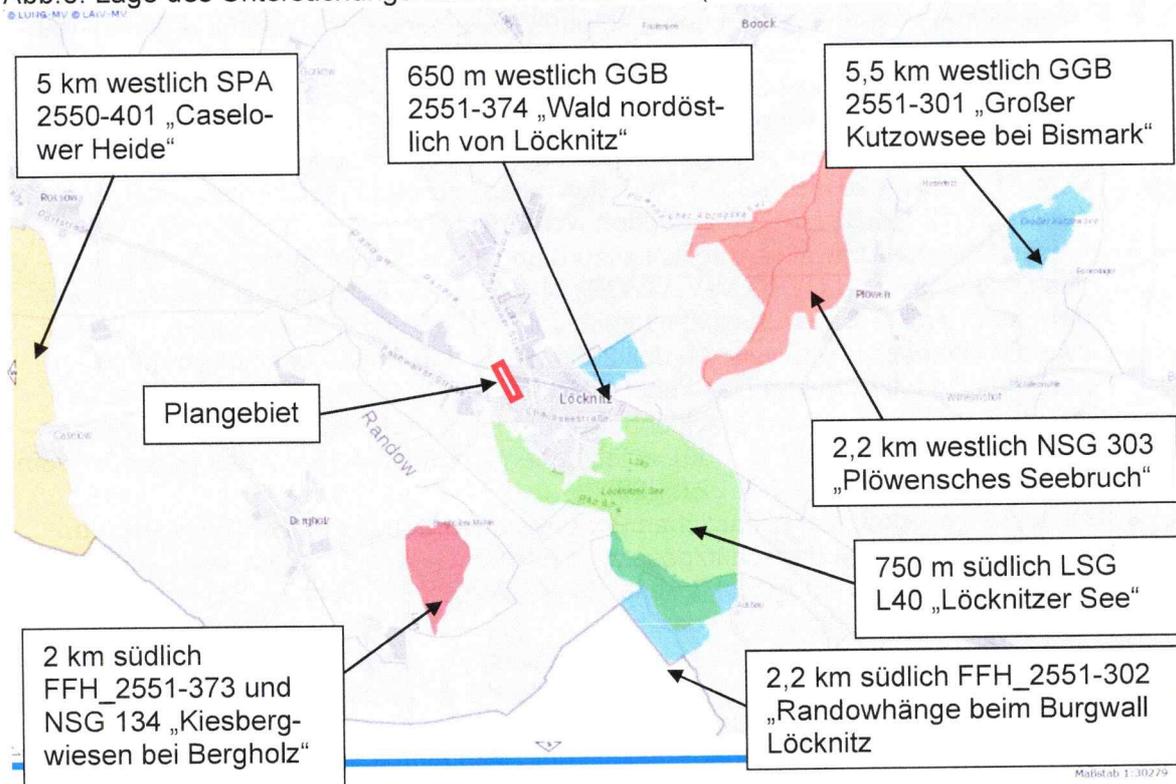
Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet keine besonderen Funktionsausprägungen, Erfordernisse oder Maßnahmen vor.

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 das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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.6: 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. 1,85 ha große Plangebiet grenzt, außer im Westen, 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.

Abb.7: Plangebiet vom Osten (Begehung am 09.12.2019)



Flora

Das Plangebiet beinhaltet fast vollständig Intensivgrünland (GIM). Mittig befindet sich ein ruinöses Auslaufbauwerk, welches in einem Graben mündet (FGX). Hier stehen zwei einzelne Holunder und eine kleine Fläche Schilf (VRL), die die Einordnung als geschützten Biotop nicht rechtfertigt. An der östlichen Plangebietsgrenze stehen eine junge Esche und ein Ahorn.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 09.12.19 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
VRL	Schilf-Landröhricht	16,00	0,09
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	18.401,00	99,60
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	58,00	0,31
		18.475,00	100,00

Abb.8: Graben mit Holunder und Schilf vom Osten (Begehung am 09.12.2019)



Abb.9+10: Ahorn und Esche an Bushaltestelle und Südostecke (Begehung am 09.12.2019)

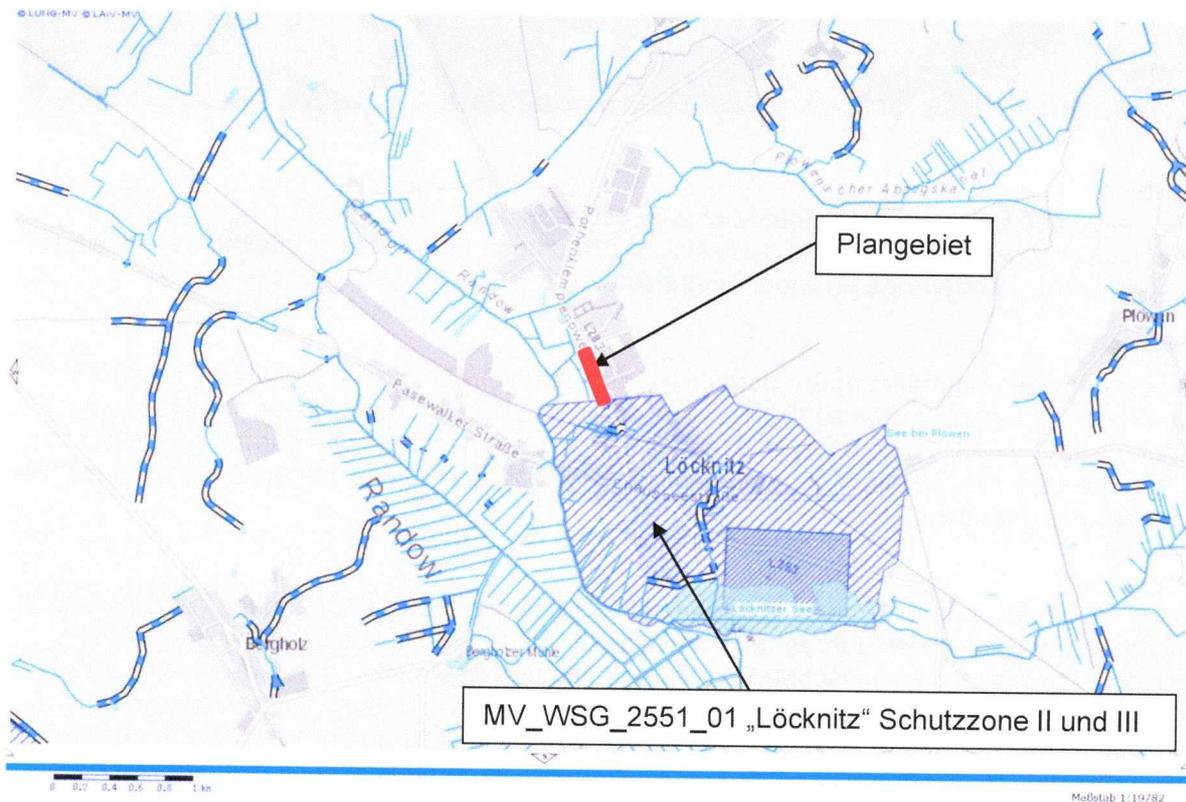


Fauna

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes wird auf Grundlage der Biotoptypenkartierung vom 09.12.19, der Angaben zu Boden-, Wasser- und Grundwasserverhältnissen und auf Grundlage durchgeführter Artenaufnahmen zur Avifauna, Amphibien und Reptilien abgeschätzt. Im Rahmen der in 2019 und 2020 durch Herrn Lückert durchgeführten Begehungen wurden 2 Individuen der Zauneidechse, eines der Ringelnatter, keine von Amphibien sowie keine Groß- oder Greifvogelarten festgestellt. Als Brutvogelarten wurden 1x Goldammer und 2x Feldlerche nachgewiesen.

Die beiden jungen Bäume, der Gattungen Ahorne und Eschen, bieten baumbewohnenden Vogelarten noch keine geeigneten Bruthabitate. In Ermangelung von Gebäuden und größeren Bäumen sind Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse nicht vorhanden. Der Fischotter kann das Plangebiet auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren entlang der Randow tangieren. Eingeschränkte potenzielle Lebensräume für Libellen und Weichtiere sind im Bereich des intensiv bewirtschafteten Grabens vorhanden. Als Lebensraum für die Arten der Gruppen Fische und Falter ist das Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ungeeignet.

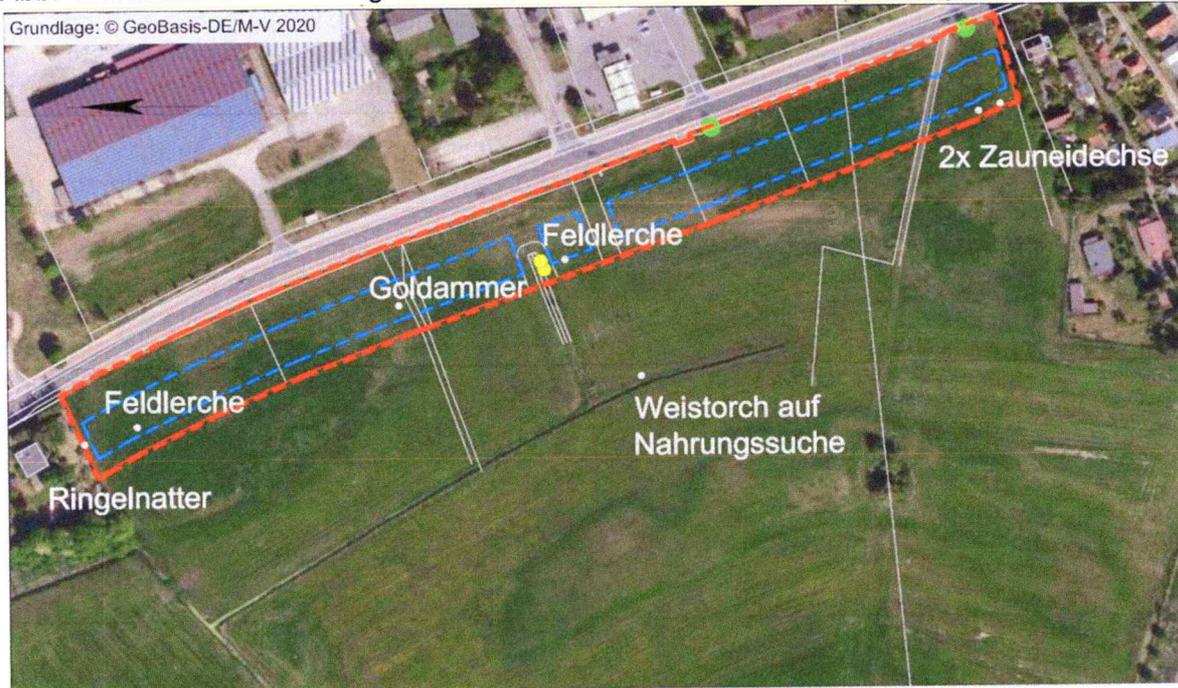
Abb. 11: Gewässer und Wasserrechte in der Umgebung des Plangebietes



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.

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.

Abb. 12: Anzahl/ Bezeichnung der Arten, die während der Erfassungen festgestellt wurden



Boden

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

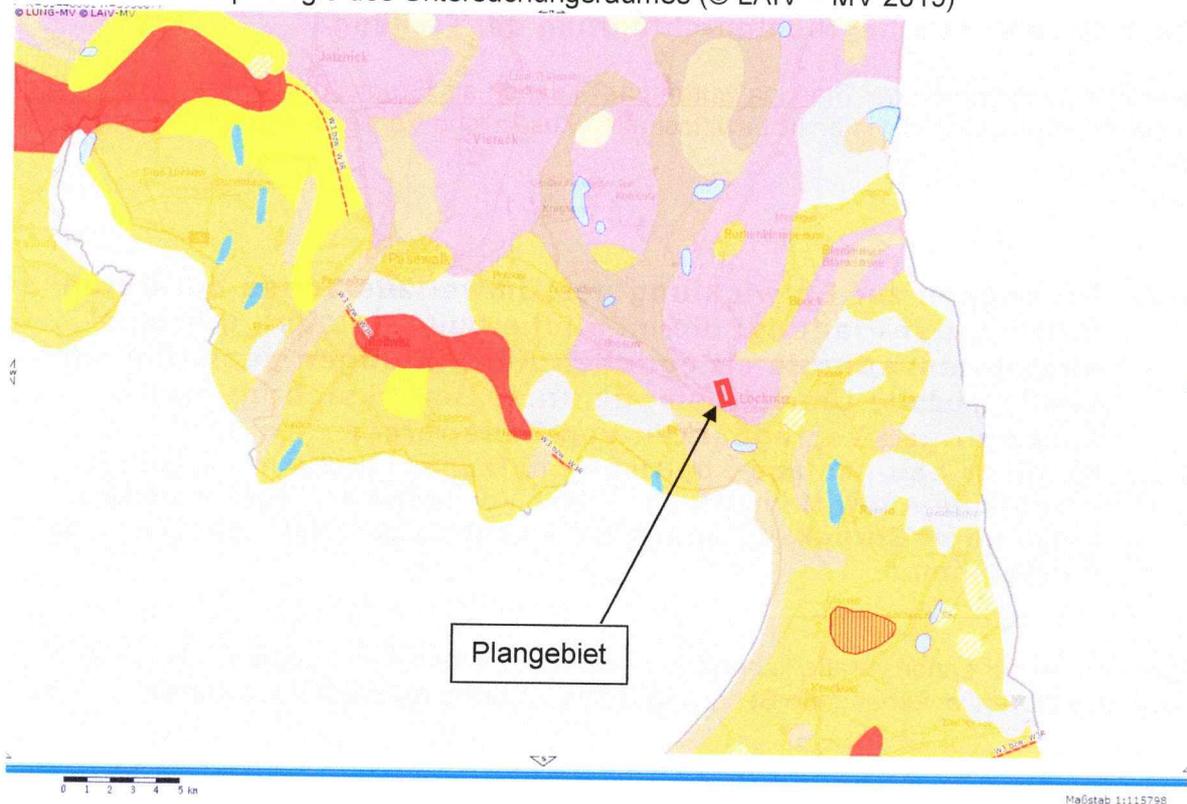
Wasser

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. (Abbildung 10). Das Grundwasser steht flurnah an und ist vor
eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt. Die Bauflächen sind nicht extrem
überflutungsgefährdet.

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 Staubbinderungsfunktionen. Die Luftreinheit ist aufgrund der Nähe zur Lan-
desstraße vermutlich eingeschränkt. Es gibt keine Kaltluftproduktionsflächen und keine Ab-
zugsschneisen.

Abb. 13: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2019)



Landschaftsbild/Kulturgüter

Laut LINFOS MV "Naturräumliche Gliederung" liegt der Untersuchungsraum in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Uckermärkisches 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 entsprechend seiner Entstehung eben. Das an drei Seiten von Bebauung umgebene Intensivgrünland prägt das Plangebiet. LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem das Plangebiet betreffenden 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 herausragenden Merkmale aufweist. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher 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 bebaut werden.

Fauna

Im Rahmen der in 2019 und 2020 durch Herrn Lückert durchgeführten Begehungen wurden 2 Individuen der Zauneidechse, eines der Ringelnatter, keine von Amphibien sowie keine Groß- oder Greifvogelarten festgestellt. Als Brutvogelarten wurden 1x Goldammer und 2x Feldlerche nachgewiesen. Rast- und Zugvogelgeschehen wurde im Plangebiet nicht festgestellt.

Brutvögel:

Gemäß Karte 11 liegt die maximale Ausdehnung der 2 Reviere der Feldlerchen und des Reviers der Goldammer im westlichen Drittel der ca. 40 m tiefen Planfläche, welches der Landschaft zugewandt ist. Es handelt sich hierbei also um Randreviere, die nur zur Hälfte angerechnet werden. Bei einer Reviergrößen von durchschnittlich 0,52 ha (0,25 - 0,8 ha gem. „Brutvogelkartierung Arbeitsanleitung für Brutvogel-Revierkartierungen im Auftrag des LANUV NRW vom 2016) ist ein Verlust von 0,52 ha (2x 0,52/2) Revierfläche für die Feldlerchen zu verzeichnen. Dieser Verlust kann multifunktional mit dem Kauf von 26.123 Ökopunkten des VG-019 Wiedervernässung des Gelliner Bruchs kompensiert werden. Das genannte Konto weist bei einer Fläche von 44,7 ha 1.053.686 KFÄ aus. Das bedeutet, dass 1 m² des Ökokontos mit 2,35 KFÄ (Ökopunkten) beziffert werden. Die zu erwerbenden 26.123 Ökopunkte bilden das Äquivalent zu 11.116 m² Realfläche. Damit können insgesamt 0,52 ha verlustig gehende Revierfläche für die Feldlerche ersetzt werden.

Für die Goldammer liegen in der Literatur keine Angaben zu Reviergrößen vor. Als ausschließlich besonders geschützte häufige und anpassungsfähige Art mit einer lokalen Population von 51-150 Brutpaaren zählt die Art zu den Ubiquisten, die sich neue Lebensräume im Umkreis erschließen kann. So bieten die ca. 0,5 ha unversiegelt bleibenden Flächen des Plangebietes vor allem im Bereich des Grabens und an den Rändern Richtung Landschaft neue potenzielle Brutmöglichkeiten. Auch der Kauf von Ökopunkten zur Wiedervernässung von ca. 1 ha Realfläche kann als Ersatz für den Verlust eines Randreviers der Goldammer dienen.

Reptilien

Die Zauneidechsen wurden am westlichen Rand des Plangebietes außerhalb der Baugrenze festgestellt. Da die Bauarbeiten vom Osten her erfolgen und sich nur bis zur Baugrenze ausdehnen, ist kein Konflikt mit der Art zu erwarten. Eine weitere Prüfung erfolgt nicht.

Fledermäuse, höhlenbewohnende Arten

Die beiden jungen Einzelbäume bieten baumbewohnenden Vogelarten noch keine geeigneten Bruthabitate. In Ermangelung von Gebäuden und größeren Bäumen sind Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse nicht vorhanden.

Fischotter, Biber

Der Fischotter kann das Plangebiet auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren entlang der Randow und zufließender Gräben tangieren. Als Lebensraum für die Art ist das Plangebiet aufgrund der Nähe zur Landesstraße und fehlender Strukturen nicht geeignet.

Libellen, Weichtiere

Eingeschränkte potenzielle Lebensräume für Libellen und Weichtiere sind im Bereich des intensiv bewirtschafteten Grabens vorhanden. Hier werden keine Eingriffe vorgenommen. Daher sind die genannten Artengruppen für die weitere Prüfung nicht relevant.

Fische, Falter

Als Lebensraum für die Arten der Gruppen Fische und Falter ist das Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ungeeignet.

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. Keine der zuvor genannten Arten wurden während der Untersuchungen auf der Planfläche festgestellt und sind daher für die weitere Prüfung nicht relevant.

Zum Weißstorch:

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) können Ausnahmen aus Gründen überwiegend öffentlichen Interesses nicht erteilt werden für folgende im Artikel 5 formulierte Verbotstatbestände:

- a) Töten oder Fangen
- b) absichtliche Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und der Entfernung von Nestern;
- c) Sammeln der Eier in der Natur und des Besitzes dieser Eier
- d) absichtliches Stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt;
- e) Haltens von Vögeln der Arten, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen.

Gemäß AAB WEA Vögel stellt die Errichtung von Windrädern im 2km Radius um einen Weißstorchhorst auf traditionellen bzw. essentiellen Nahrungsflächen eine Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte und somit einen Schädigungstatbestand nach Abs 3 § 44 BNatSchG dar. Dies entspricht im weitesten Sinne dem letzten Teilsatz des o.g. Verbotes b) des Artikel 9 der VRL, da davon ausgegangen wird, dass der Horst ohne entsprechende Nahrungsflächen seine Funktion nicht mehr erfüllen kann. Eine Ausnahme kann somit für diesen Fall nicht erteilt werden.

In den Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten des LUNG M-V in der Fassung vom 08. November 2016 werden unter Berufung auf die tierökologische Abstandskriterien bei Windenergieanlagen (TAK): und die "Artenschutzrechtliche Arbeits- und Beurteilungshilfen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen in M-V - Teil Vögel (AAB WEA Vögel) Grünlandflächen im 2.000 m-Umkreis um die Horste als essenzielle Nahrungsflächen für die Fortpflanzungsstätte eingestuft.

Der Geltungsbereich umfasst 1,85 ha Dauergrünland (lt. Feldblockkataster), welches unmittelbar an die vielbefahrene Landesstraße bis in ca. 40 m Tiefe anschließt.

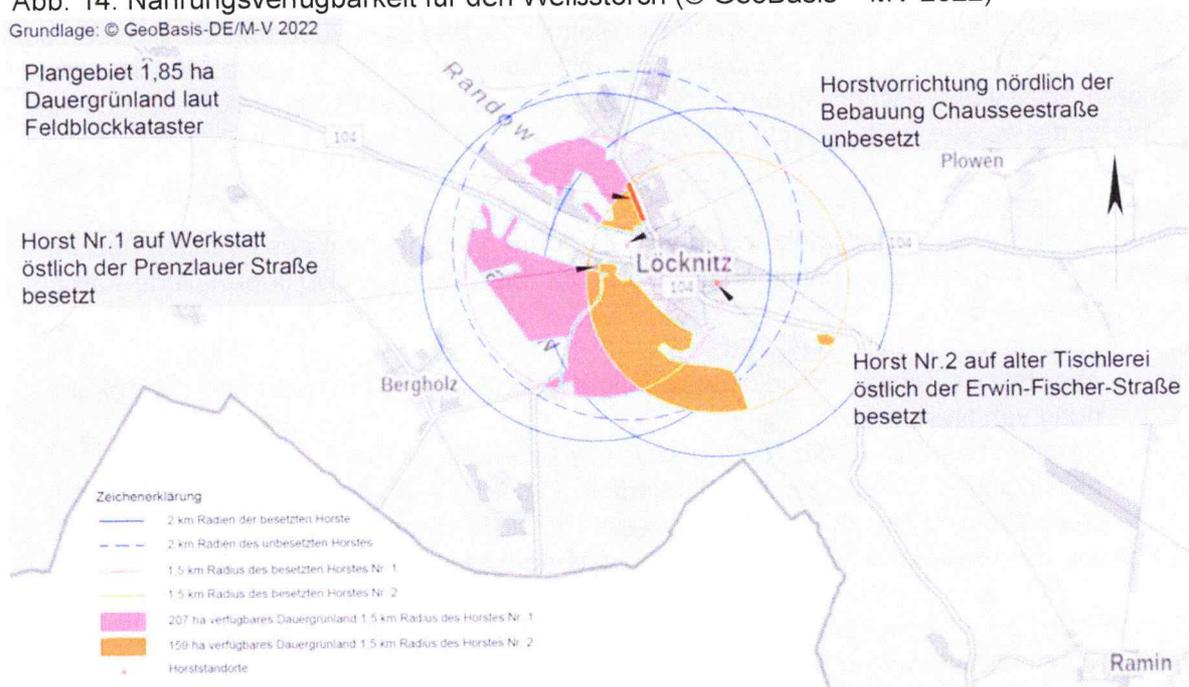
Entsprechend oben genannter Ausführungen wären diese 1,85 ha Grünland als essenzielle Nahrungsfläche für den Weißstorch einzustufen, die im 2 km Radius zum Horst durch Umwandlung von 1,85 ha Acker in Dauergrünland zu ersetzen sind.

Unabhängig von den vorgenannten Empfehlungen und Rechtsprechungen sind gemäß Kartierung und Aussagen einheimischer Ornithologen, artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Weißstorch nicht gegeben, da im Rahmen der 8 maligen Untersuchungen zum Vorhaben kein Weißstorch auf Nahrungssuche festgestellt wurde und die Fläche viel zu trocken und zu beunruhigt ist, um Beutetieren als Habitat zu dienen.

Gemäß BÄSSLER et al. (2000) sowie BÖHNING-GAESE (1992) sollten sich im Radius von ca. 1,5 km um den Weißstorchhorst nicht weniger als insgesamt etwa 80 ha geeignete Nahrungsflächen befinden. Das Plangebiet befindet sich im 2 km Umkreis von zwei besetzten Horsten. Die Horstvorrichtung nördlich Chausseestraße war nie besetzt. Dem Horst auf der Werkstatt Richtung Brüssow stehen nach Abzug der 1,85 ha Dauergrünland des Plangebietes im 1,5 km Radius um den Horst noch ca. 207 ha und dem Horst auf der alten Tischlerei noch ca. 159 ha zur Verfügung, so dass das Plangebiet zur Deckung des Nahrungsbedarfes nicht erforderlich ist.

Abb. 14: Nahrungsverfügbarkeit für den Weißstorch (© GeoBasis – MV 2022)

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2022



Durch die möglichen Überbauungen von Intensivgrünland entstehen bei Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Die Beseitigung der nicht zur Erhaltung festgesetzten jungen Bäume führt nicht zur Beseitigung von Bruthabitaten.

Fauna

Durch die möglichen Überbauungen von Intensivgrünland entstehen bei Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Die Beseitigung der nicht zur Erhaltung festgesetzten jungen Bäume führt nicht zur Beseitigung von Bruthabitaten.

Boden/Wasser

Im Plangebiet werden in einer Größenordnung von ca. 12.300 m² zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Dieser Eingriff muss kompensiert werden.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt verringert sich.

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. Bezüglich Lärmimmissionen seitens der Landesstraße werden Maßnahmen ergriffen (siehe Punkt 6.6.6. der Begründung).

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 und ein junger Ahorn beseitigt sowie 12.300 m² 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, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ 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 Baugewerbe 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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Vermeidungsmaßnahmen

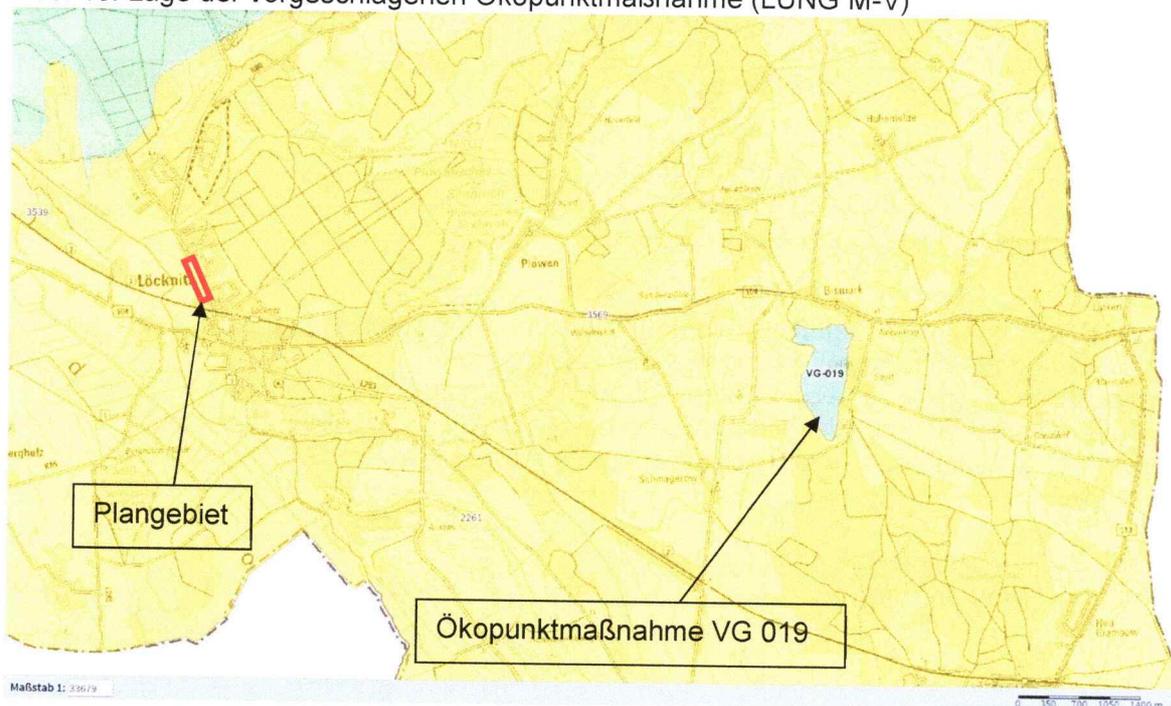
V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Grünland und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:
Kompensationsmaßnahmen

M1 Der Eingriff kann mit Kauf von 26.123 Ökopunkten ausgeglichen werden. Diese sind in der entsprechenden Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zu erwerben. Hierfür steht folgendes Ökokonto zur Verfügung: VG 019 Kontakt Frau Dr. Hennicke 03834/83229 „Wiedervernässung des Gelliner Bruches“. Das Abbuchungsprotokoll ist vor Planreife §33 nachzuweisen. Falls bis dahin nur der

Reservierungsbescheid vorliegt, wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten, dass die KFÄ erbracht werden und dass sich der vor Prüfung der Planreife nach Stand §33 zu hinterlegende Geldbetrag ggf. erhöht.

Abb. 15: Lage der vorgeschlagenen Ökopunktmaßnahme (LUNG M-V)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 1,85 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Die Planung von Wohnbebauung auf straßenbegleitendem Intensivgrünland erzeugt keine die vorhandenen Immissionen überschreitende Wirkungen. Ein geschütztes Feldgehölz mit der Wertstufe 3 ist in der 200 m-Wirkzone vorhanden, wird von den Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht erreicht.

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche befindet sich in einer Entfernung von unter 100 m zur nächsten Störquelle. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die zukünftigen unversiegelten Bauflächen und die derzeit versiegelten Flächen.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche (m ²)
VRL	Grünflächen/Wasserflächen	16,00
GIM	Grünflächen	646,00
FGB	Wasserflächen	58,00
		720,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen der gesamte Geltungsbereich abzüglich der Flächen aus Tabelle 5 zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Flächen [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopverdrängung m ² EFA
GIM	Allgemeines Wohngebiet	2.291,00	1	1,5	0,75	2.577,38
GIM	Dörfliches Wohngebiet	5.202,00	1	1,5	0,75	5.852,25
GIM	Gewerbegebiet	6.678,00	1	1,5	0,75	7.512,75
GIM	eingeschränktes Gewerbegebiet	3.051,00	1	1,5	0,75	3.432,38
GIM	Verkehrsfläche	533,00	1	1,5	0,75	599,63
		17.755,00				19.974,38

B 1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Im 200 Umkreis des Vorhabens befindet sich ein geschütztes Feldgehölz, welches im Auftrag des LUNG M-V im Jahr 2004 kartiert wurde. Es werden keine Veränderungen am Biotop vorgenommen, die zukünftigen Immissionen werden den Biotop nicht erreichen. Der Siedlungsrand rückt nur ca. 40 m an das Feldgehölz heran. Im Rahmen der Artenerfassungen wurde keine erhöhte ökologische Funktion des Feldgehölzes festgestellt. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.“

Abb. 16: Geschützte Biotop im Umfeld des Plangebietes (© LAIV – MV 2019)

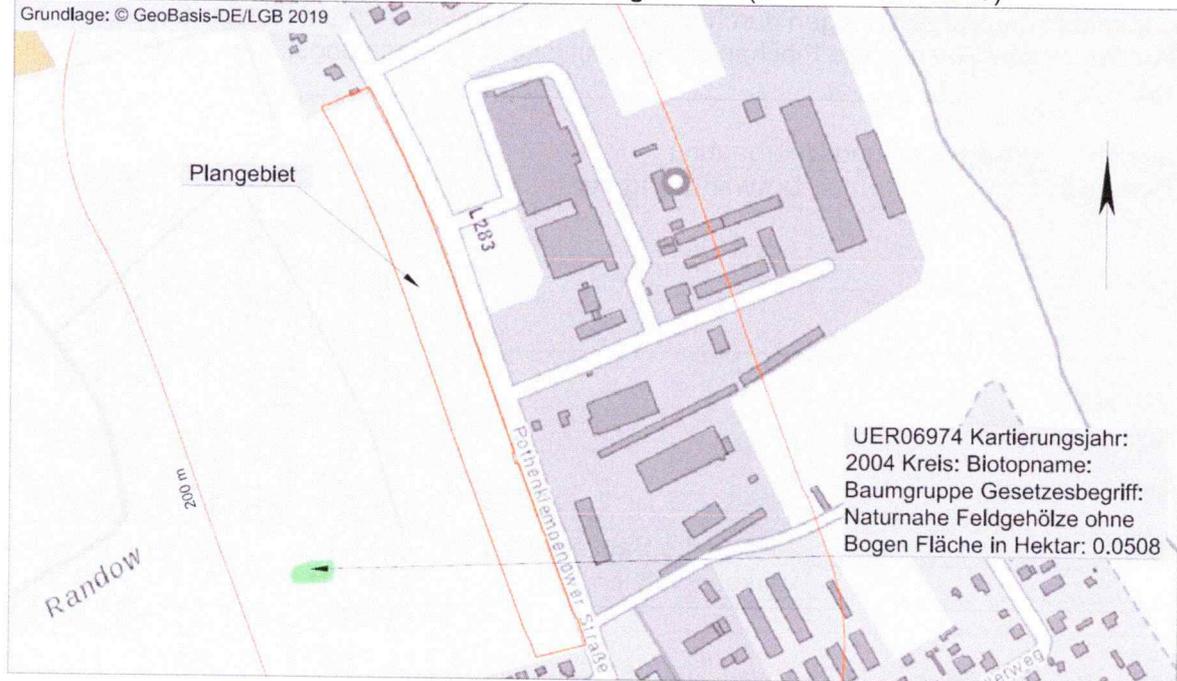


Abb. 17: Geschütztes Feldgehölz (Begehung am 09.12.19)



B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen durch die versiegelten Bauflächen auf Nutzgarten pro Grundstück zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
GIM	versiegelte Bauflächen	11.763,53	0,5	5.881,76
	Verkehrsflächen	533,00	0,5	266,50
		12.296,53		6.148,26

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
 Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Durch das Vorhaben werden keine Populationen der in Roter Liste M- V und Deutschlands aufgeführten Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
19.974,38		0,00		6.148,26		26.122,64

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation
 Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen
 keine

C 2 Kompensationsmaßnahme

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen- äquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Ökopunktmaßnahme								26.122,64

C 3 Bilanzierung
 Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) 26.123 m²
 Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) 26.123 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen
 Der Eingriff ist ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

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.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

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, 17.01.2023

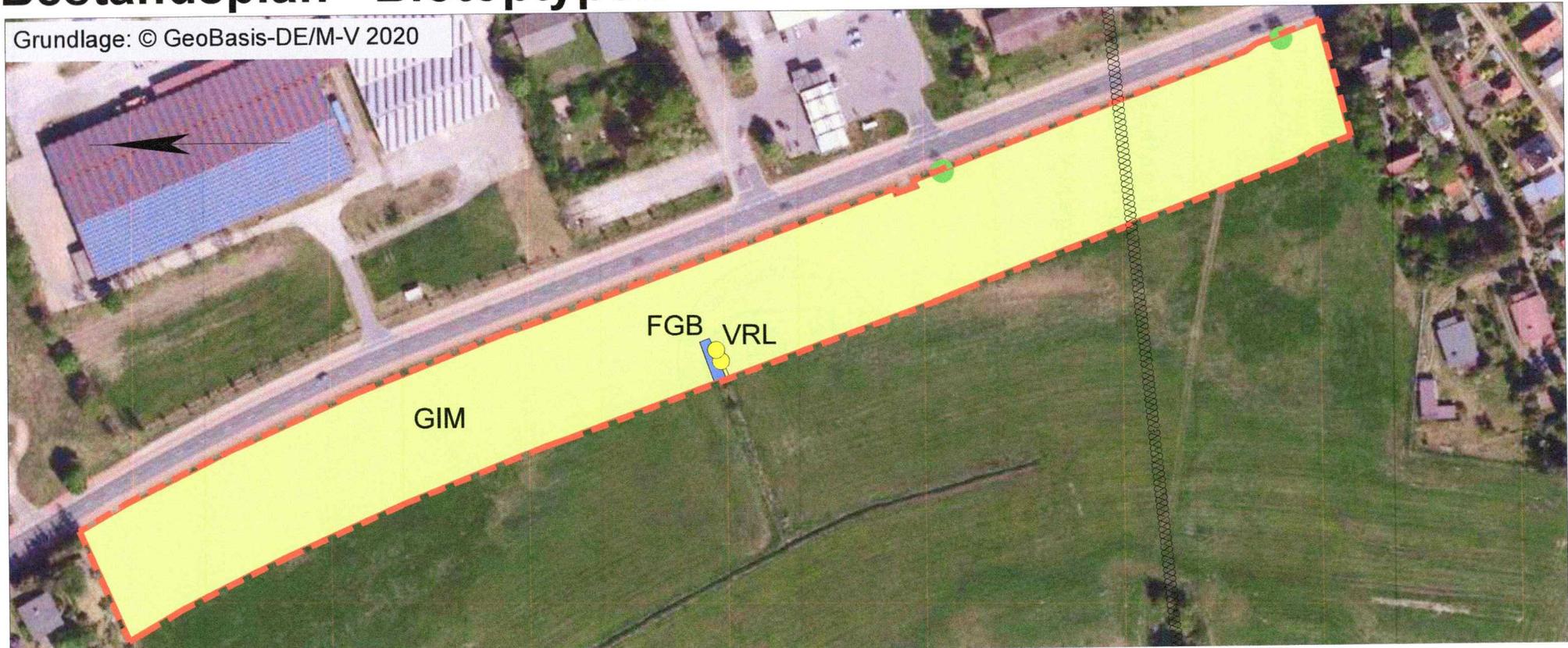

Der Bürgermeister



B-Plan Nr. 8 "Rothenklempenower Straße" der Gemeinde Löcknitz

Bestandsplan - Biotoptypen

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020



Zeichenerklärung

	Geltungsbereich = Untersuchungsraum		Bäume ohne Schutzstatus < 30 cm Std
Bestand			Strauch
	VRL Schilf-Landröhricht		Trinkwasserschutzgebiet
	GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten		
	FGB Graben mit intensiver Instandhaltung		

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt - Nummer: 1

Datum: 22.11.20

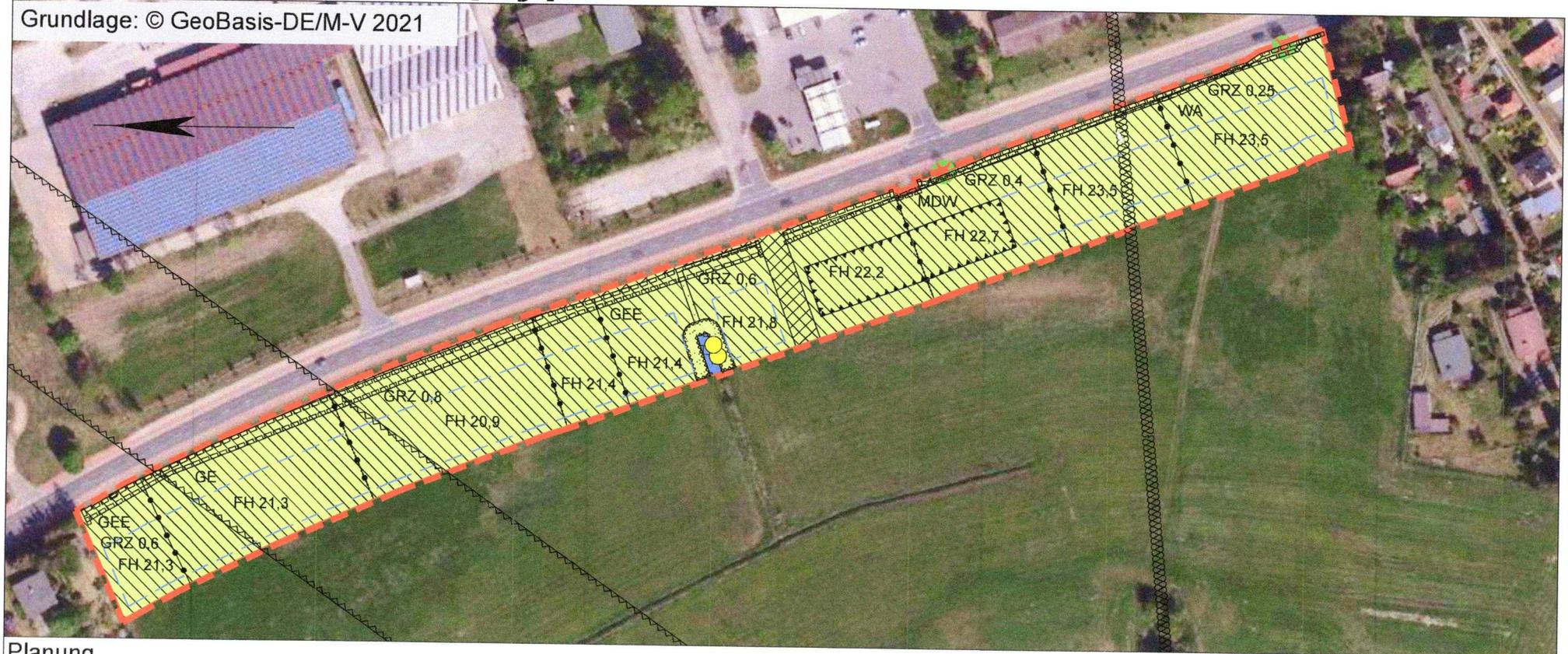
Maßstab: 1: 2.000

Bearbeiter: K.Manthey-Kunhart

B-Plan Nr. 8 "Rothenklempenower Straße" der Gemeinde Löcknitz

Konfliktplan - Biotoptypen

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2021



Planung

	Bauflächen		Fläche für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte	GEE	Eingeschränkte Gewerbegebiete
	Verkehrsflächen		teilw. Überschreitung der Orientierungswerte	GE	Gewerbegebiete
	Grünflächen		Fresnelzone der Richtfunkverbindung/ von Bebauung freizuhalten	FH	Firsthöhe in ...m über HN als Höchstmaß
	Baugrenzen	WA	Allgemeines Wohnen	GRZ	Grundflächenzahl
	Nutzungswechsel	MDW	Dörfliche Wohngebiete		Baumfällungen

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 2

Datum: 22.11.21

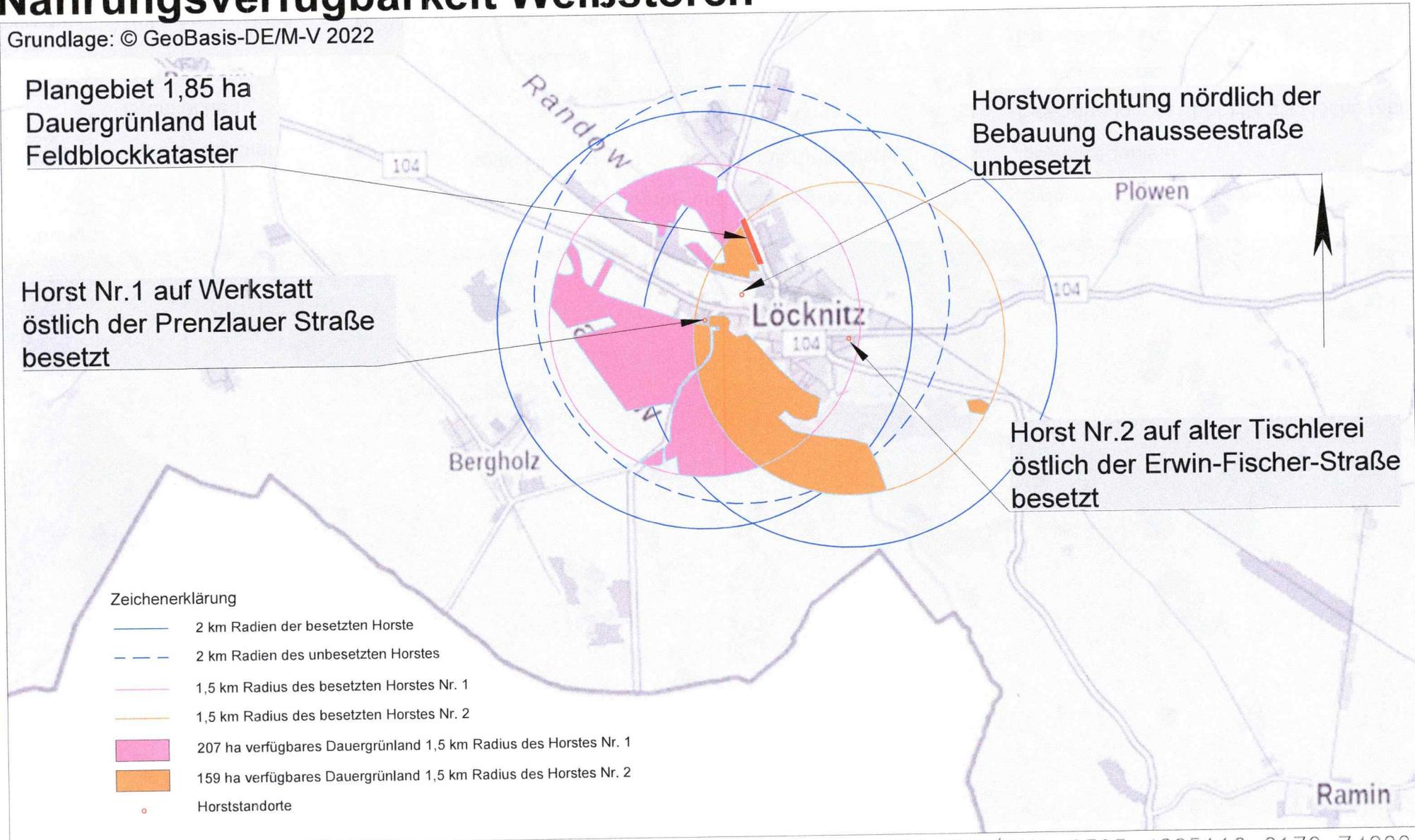
Maßstab: 1: 2.000

Bearbeiter: K.Manthey-Kunhart

B-Plan Nr. 8 "Rothenklempenower Straße" der Gemeinde Löcknitz

Nahrungsverfügbarkeit Weißstorch

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2022



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 3

Datum: 05.05.2022

Maßstab: 1: 50.000

Bearbeiter: K.Manthey–Kunhart