

# SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "ROTHENKLEMPENOWER STRAÙE"

## für das Gebiet westlich der Rothenklempenower Straße

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Dörfliche Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 5a BauNVO
	Eingeschränkte Gewerbegebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3	§ 8 BauNVO
	Gewerbegebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3	§ 8 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Firsthöhe in ... m über HN als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>		
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. ...	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		
	Gas-Hochdruckleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Trinkwasserleitung	
	Schmutzwasserdruckleitung	
<b>6. Grünflächen</b>		
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün bzw. Gewässerschutzstreifen	
<b>7. Sonstige Planzeichen</b>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	festgesetzter Bereich mit teilweiser Überschreitung der Orientierungswerte i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO
<b>II. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Landesstraße L283	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Wassergraben 2. Ordnung	
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
	Zweckbestimmung hier Schutzgebiet für Grundwassergewinnung	
	Fresnelzone der Richtfunkverbindung	
<b>III. Hinweise</b>		
	Gas-Hochdruckleitung der E.DIS Netz GmbH	

### PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



### IV. Darstellungen ohne Normcharakter

	Gemarkung
	Flur
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Böschung
	Höhenpunkt

### TEXT (Teil B)

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

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

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

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

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

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

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

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

- II. Kennzeichnungen**  
Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet zu einem Teil in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 2 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.

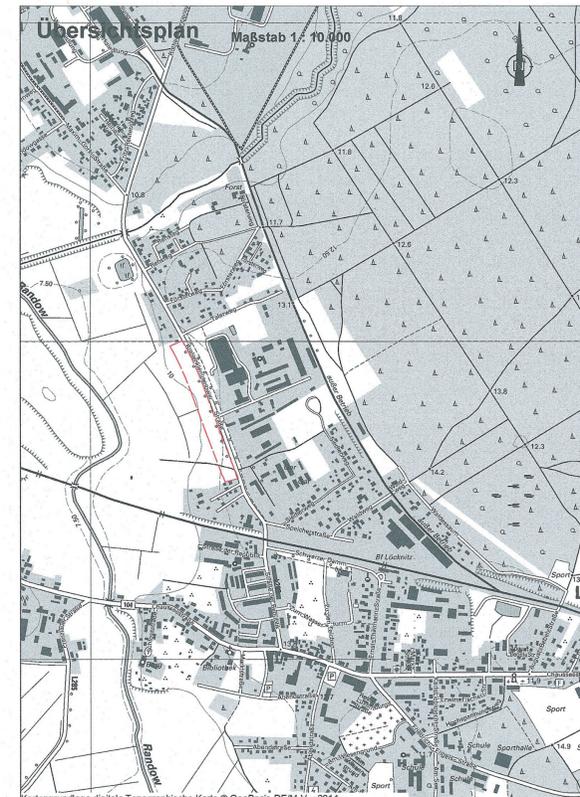
- III. Nachrichtliche Übernahme**  
Über den Planungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der E-Plus Service GmbH. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 29 m und 69 m über Grund. Die Telekommunikationslinie kann als horizontaler über die Landschaft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

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

- 1. Wasserrecht**  
Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln innerhalb der Trinkwasserschutzzone ist möglichst zu verzichten. Fremdstoffeinträge in den Boden sind zu unterlassen.
- 3. Artenschutz**  
Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- 4. Externe Kompensationsmaßnahme**  
Der Eingriff kann mit der Entwicklung von 6.600 m² extensiver Mähwiese aus Acker gemäß Maßnahme 2.31. HzE oder mit Kauf von 26.123 Ökopunkten ausgeglichen werden. Hierfür steht folgendes Ökokonto zur Verfügung: VG 019 Kontakt Frau Dr. Hennicke 03834/83229 „Wiedervermässung des Gelliner Bruches“

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 01.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ gefasst. Bekanntmachung des Beschlusses ist auf der Internetseite des Amtes sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 11/2020 am 17.11.2020 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 19.08.2019 und 30.03.2020 vor.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 28.01.2020 während einer Gemeindevertretersitzung von der Planung unterrichtet.
- Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2020.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 08.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2020.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 04.02.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 12/2020 am 15.12.2020 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 07.12.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ Stand 11/2021 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2022.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Stand 11/2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2022 bis zum 28.03.2022 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 01-02/2022 am 15.02.2022 bekanntgemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 13.12.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2022 gebilligt.  
Löcknitz, den 16.12.2022  
  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
...Pasewalk... den 12. Jan. 2023  
  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Löcknitz, den 17.01.2023  
  
Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Rothenklempenower Straße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.01.23, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 15.01.23 in Kraft getreten.  
Löcknitz, den 17.01.2023  
  
Bürgermeister



Bebauungsplans Nr. 8 "Rothenklempenower Straße" der Gemeinde Löcknitz

Stand: November 2022, überarbeitet am 05.01.2023