

# **Gemeinde Boock**

## **Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“**

### **Begründung**

**Stand:**

**Juli 2020**

**Auftraggeber:**

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

im Einvernehmen  
mit dem Vorhabenträger

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2.3	Planverfahren.....	6
<b>3.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>7</b>
3.1	Stadträumliche Einbindung .....	7
3.2	Bebauung und Nutzung.....	8
3.3	Erschließung .....	8
3.4	Natur und Umwelt .....	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	9
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN.....</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .....	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 .....	10
4.3	Flächennutzungsplan .....	10
<b>5.</b>	<b>PLANKONZEPT .....</b>	<b>11</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
<b>6.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>11</b>
6.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	11
6.1.1	Art der Nutzung .....	11
6.1.2	Maß der Nutzung.....	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.2	Verkehrsflächen.....	12
6.3	Grünflächen.....	12
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen .....	12
6.5	Gestaltungsregelungen .....	12
6.6	Kennzeichnungen .....	12
6.6	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
6.6.1	Gewässer 2. Ordnung .....	13
6.7	Hinweise .....	13
6.7.1	Bodendenkmalpflegerische Belange .....	13
6.7.2	Grenznaher Raum .....	13
6.7.3	Untere Verkehrsbehörde .....	14
6.7.4	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde .....	14
6.7.5	Untere Immissionsschutzbehörde .....	14
6.7.6	Untere Wasserbehörde .....	15
6.7.7	Deutsche Telekom AG .....	15
6.7.8	Wasser- und Bodenverband.....	15
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	16
7.2	Verkehr .....	16
7.3	Ver- und Entsorgung .....	16

---

<b>7.4</b>	<b>Natur und Umwelt .....</b>	<b>17</b>
<b>7.5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>17</b>
<b>7.6</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>17</b>

## 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 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,35 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 109/1 (teilweise), 109/2 und 164/3 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Boock. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Löcknitzer Straße, die Kreisstraße VG60, und die westliche der Weg zum Friedhof. Im Osten grenzen Bauflächen an und im Norden landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Weidefläche (Flurstücke 109/1, 164/3 und 164/4),  
im Osten: durch Wohnbebauung Löcknitzer Straße 1 und einen Graben  
(Flurstücke 164/2 und 164/3),  
im Süden: durch die Löcknitzer Straße (Flurstück 101/5) und  
im Westen: durch den Weg zum Friedhof (Flurstück 110).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Eigentümer der Flurstücke 109/2 und 164/3 Flur 2 Gemarkung Boock haben einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB gestellt. Für den Standort ist in der Abrundungssatzung Wohnbebauung geplant, jedoch nur im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3. Baurecht für ein zweigeschossiges Eigenheim weiter nördlich kann nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die derzeit unbebaute Fläche schließt unmittelbar an den Innenbereich an, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

---

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB und ist Bestandteil der Abrundungssatzung der Gemeinde Boock. Der Planbereich ist durch die Löcknitzer Straße und den Weg zum Friedhof erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,35 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $2.995 \text{ m}^2 \times 0,2 = 599 \text{ m}^2$  überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2551-374 „Wald nordöstlich von Löcknitz“, Arten: Eremit) ist vom Standort mehr als 3 km entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Das Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2251-401 „Jeckermünder Heide“; Arten: Bekassine, Blaukelchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtel, Wachtelkönig, Weißstorch, Wendehals, Wiedehopf, Ziegenmelker) hat einen Abstand von 3,2 km zum Planbereich. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.08.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 27.11.2019 und 18.03.2020 mitgeteilt.

### **Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben sich vom 27.08.2019 bis 12.09.2019 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

---

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslage und die Behördenbeteiligung gebilligt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 02.01.2020 bis zum 03.02.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang bekanntgemacht. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun sowie auf dem Bauleitplanserver M-V eingestellt. Bis zum 07.02.2020 gingen keine Stellungnahmen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 06.05.2020 gingen 13 Behördenstellungen beim Amt Löcknitz-Penkun ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stellungnahme der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 12.03.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von Februar 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Aufhebung Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Aufgrund der Versagung der Genehmigung wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 16.06.2020 aufgehoben. Der Entwurf des Bebauungsplans Stand 06/2020 wurde von der Gemeindevertretung zur Betroffenenbeteiligung gebilligt. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2020. Am 18.06.2020 ging beim Amt Löcknitz-Penkun die Stellungnahme der betroffenen Grundstückseigentümer ein.

### **Erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung eingegangene Stellungnahme sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 01.09.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ befindet sich im Süden von Boock nördlich der Löcknitzer Straße.

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Die als Ackerfläche im Feldblockkataster geführte Fläche wurde als Pferdekoppel genutzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 03.07.2019

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Löcknitzer Straße an der Südseite und dem Weg zum Friedhof an der Westseite erschlossen.

In der Löcknitzer Straße sind Schmutzwasserleitung, Regenwasserleitung, Trinkwasserleitung, Stromkabel, Gasleitung und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Ein Niederspannungsstromkabel verläuft auch entlang des Weges zum Friedhof.

### 3.4 Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“. Die Fläche beinhaltet keine geschützten Biotope. Die vorhandenen Bäume an der Straße zum Friedhof sind unterschiedlicher Art und sind weder nach § 19 noch nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Abbildung 2: Bäume entlang der Straße zum Friedhof



Quelle: eigene Aufnahme vom 23.08.2019

Das Plangebiet wurde als intensive Weidefläche genutzt.

Das Vorkommen von Zauneidechsen wird vermutet.

An das Plangebiet grenzt ein Graben. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Der Planungsbereich berührt keine bekannten Bau- und Bodendenkmale.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 109/2 und 164/3 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Boock liegen im Privateigentum.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Boock hat keinen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ befindet sich innerhalb der wirksamen Ab- und Rundungssatzung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Bebauung im nördlichen Teil ist auf dieser Grundlage jedoch nicht möglich.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

#### 4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Boock keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die 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.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Boock keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

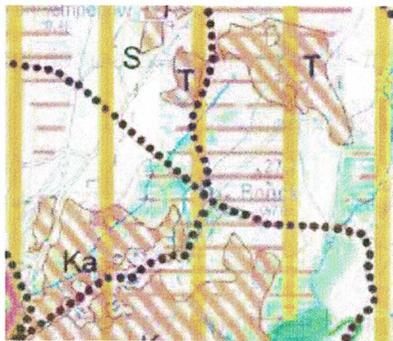


Abbildung 3: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.11.2019 wird festgestellt:

*„Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie 4.1 (4), (6) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.*

*Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens sowie der städtebaulichen Verdichtungssituation werden die gemeindlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 3 raumordnerisch mitgetragen.“*

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.03.2020 wird die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Boock hat keinen Flächennutzungsplan.

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsziel ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Garage. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Abrundungssatzung.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich um den Wohnbedarf decken zu können.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Wohnnutzung des § 13b Satz 1 BauGB. Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,2 unter der 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. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

#### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann.

## 6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Löcknitzer Straße, der Kreisstraße VG80, die den Planbereich im Süden tangiert. Diese führt von der VG81 in Pampow über Mewegen und Boock (hier trifft sie erneut auf die VG81) bis zu Landesstraße L283 kurz vor Löcknitz. Die Kreisstraße liegt am Plangeltungsbereich auf einem Damm. Auf der Nordseite ist ein Gehweg vorhanden. Die Böschung der Kreisstraße befindet sich teilweise auf den privaten Grundstücken des Plangeltungsbereichs.

Im Westen tangiert die Straße zum Friedhof und zum Sportplatz, eine örtliche Straße, den Plangeltungsbereich. Im Westen steht eine Baumreihe aus verschiedenen Arten entlang des Weges. Die Zufahrt zum Grundstück ist im Abstand zwischen den Bäumen geplant.

## 6.3 Grünflächen

Nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Gewässer zweiter Ordnung. Nach § 38 WHG ist ab Böschungsoberkante ein Bereich von 5 m frei von Bebauung zu halten. Der Freihaltebereich ragt in den Plangeltungsbereich in die private Grünfläche hinein.

Der Teil der privaten Grünfläche der nicht zum Freihaltebereich nach § 29 NatSchAG gehört wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

## 6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Das Vorkommen von Zauneidechsen wird vermutet. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden wurde im Norden des Flurstückes 164/3 außerhalb des Plangeltungsbereiches ein Zauneidechsenhabitat angelegt und eine Bilddokumentation am 30.04.2020 an die uNB übergeben. Die uNB schätzt im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 04.05.2020 ein, *dass das Zauneidechsenhabitat den Ansprüchen der Art gerecht, angelegt wurde.*

In den städtebaulichen Vertrag wurde als Nachtrag aufgenommen, dass das Zauneidechsen im Nordteil des Flurstückes 164/3 dauerhaft zu erhalten und von Verbuschung frei zu halten ist.

## 6.5 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung bei den Hauptgebäuden sowie Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und -ziegel prägen die Bebauung im Ort. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen.

## 6.6 Kennzeichnungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.02.2020 hin:

---

---

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

## **6.6 Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.6.1 Gewässer 2. Ordnung**

Das Gewässer 2. Ordnung 968.83917 (Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow) endet nordöstlich außerhalb des Plangeltungsbereichs. Der nach § 38 WHG von Bebauung frei zu haltende Gewässerrandstreifen tangiert den Plangeltungsbereich.

## **6.7 Hinweise**

### **6.7.1 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmale; Funde sind jedoch möglich. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräber, Brunnenschächten, 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 dies 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 zufälligen 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.

### **6.7.2 Grenznaher Raum**

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 29.01.2020 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). 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).“

### 6.7.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 21.11.2018 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hin:

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

*Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“*

### 6.7.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.02.2020 hin:

*„Abfall:*

- 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 Baustoffverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
- 2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. ...*

*Bodenschutz:*

- 1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
- 2. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (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.“*

### 6.7.5 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.02.2020 hin:

*Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und 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.“

#### 6.7.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 20.09.2019 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hin:

- „1. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband (WBV) zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Die Stellungnahme des WBV ist einzuholen.
2. Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von den geplanten Bauvorhaben freizuhalten.
3. Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig von Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des gefördert Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.
4. Die Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
5. Für den Bau einer Abwasseranlage (vollbiologische Kleinkläranlage) ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Formular bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Der Bau einer Sammelgrube ist auf Formular anzeigepflichtig.
6. Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

#### 6.7.7 Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2020 hin:

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, ... angezeigt werden.“

#### 6.7.8 Wasser- und Bodenverband

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 07.01.2020 hin:

*„Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen 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.“*

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Nutzung als Pferdekoppel wird aufgegeben.

### **7.2 Verkehr**

Die notwendige Erschließung ist durch die Löcknitz Straße und dem Weg zum Friedhof vorhanden. Derzeit plant die Straßenmeisterei des Landkreises den Umbau der vorhandenen Regenentwässerung, die von der Löcknitzer Straße ablaufend auf den Plangeltungsbereich vorhanden ist.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasser

Die Versorgungsleitung liegt in der Löcknitzer Straße. Die geplante Bebauung wird angeschlossen.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

#### Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu versickern.

#### Abwasser

Eine Abwasserleitung liegt in der Löcknitzer Straße. Die geplante Bebauung wird angeschlossen.

#### Stromversorgung

In der Löcknitzer Straße und im Weg zum Friedhof sind Stromkabel vorhanden.

*„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.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 13.01.2020

### Telekommunikation

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“<sup>2</sup>

### Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

## 7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Für Zauneidechsen wurde eine CEF-Maßnahme realisiert.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Für die beiden Grundstücke ist eine Vereinigungsbaulast erforderlich.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Eigentümer getragen.

## 8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	2.995 m <sup>2</sup>	85,5 %
Verkehrsflächen	349 m <sup>2</sup>	10,0 %
Grünflächen	157 m <sup>2</sup>	4,5 %
<b>Gesamt</b>	<b>3.501 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

<sup>2</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 13.01.2020

Boock, 08.09.2020

  
Der Bürgermeister

