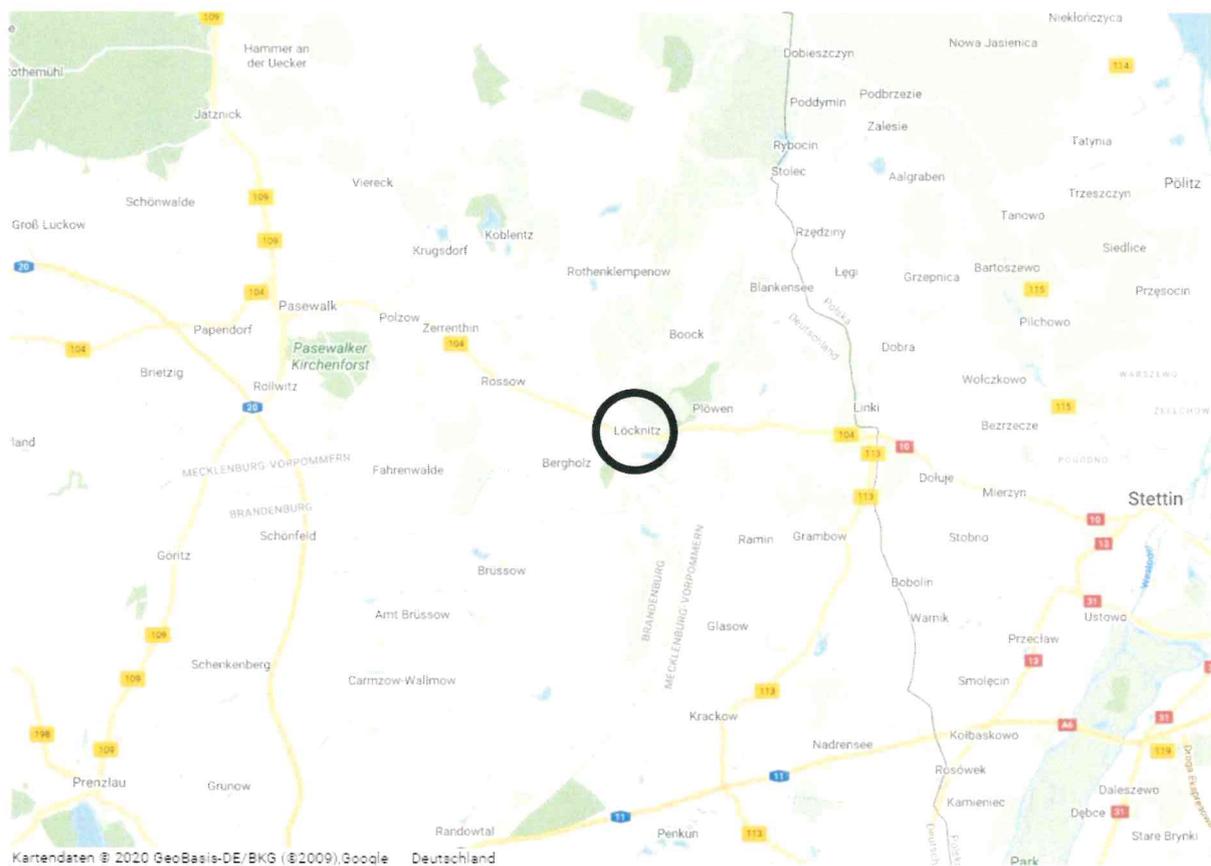


Gemeinde Löcknitz

Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“



Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009) Google Deutschland
Google Maps, 04.03.2020

SATZUNG

Begründung

Stand: 23.11.2020

Gemeinde Löcknitz

Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Mischgebiet Nr. 1 „Schwarzer Damm“

Begründung

Träger der Planung:	Gemeinde Löcknitz 1. Stellv. Bürgermeister, Herr Liskow über Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz Tel.: 039603 25 331 Fax: 039603 25 342 Herr Stahl, Bauamtsleiter stahl@loecknitz-online.de Frau Wagner dwagner@loecknitz-online.de
Auftragnehmer:	Lutz Braun Architekt + Stadtplaner stadtbau.architekten.nb Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 363 171 52 Fax: 0395 369 499 19
Bearbeitung:	Bearbeiter: L. Braun, A. Rommel; S. Kiskemper braun@stadtbauarchitekten-nb.de
Datum:	23.11.2020
Stand:	Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Landesplanerische Stellungnahme	6
1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan	6
1.5 Planungserfordernis	6
1.6 Rechtsgrundlagen	7
1.7 Kartengrundlage:	8
1.8 Geltungsbereich der Satzung über die 11. Änderung	8
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 11. Änderung/ Bebauungskonzept	9
3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	10
4. Erschließung	11
4.1 Verkehrserschließung	11
4.2 Medien	11
4.3 Wasserwirtschaft	11
5. Festsetzungen der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schwarzer Damm“ der Gemeinde Löcknitz	13
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	13
5.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]	14
5.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	14
5.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB]	14
5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB] ..	14
5.6 Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	15
5.7 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V	15
5.8 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	16
5.8.1 Baudenkmalschutz	16
5.8.2 Bodendenkmalschutz	16

6. Hinweise	17
6.1 Bodendenkmal	17
6.2 Altlasten und Bodenschutz.....	18
6.3 Bautechnischer Brandschutz.....	18
6.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	18
6.5 Kampfmittel.....	18
6.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	19
6.7 Straßenverkehrswesen	20
6.8 Grenzaufsicht	20

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Rechtskraft der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“ (Stand 6/1997) wurde mit Ablauf des 20.02.1998 rechtskräftig. Er wurde bisher zehnmal geändert, zuletzt im November 2016, Beschlussfassung vom 13.12.2016.

Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 11. Änderung

Diese Satzung soll zum elften Mal geändert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.01.2020 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung die Aufstellung der 11. Änderung der Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“ beschlossen.

Der Grund für die Änderung ist im Punkt 2 erläutert.

Es sollen Festsetzungen in zwei kleinflächigen Bereichen geändert werden.

Die Gemeinde folgt mit dieser Änderung den Anträgen von zwei privaten Bauherren. Diese wollen die Baulücken nutzen. Die Gemeinde hat die Anträge geprüft und nutzt sie impulsgebend zur Änderung ihrer Planung.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde bereits zehnmal geändert. Die Bereiche für die 11. Änderung waren bisher nicht von Änderungen betroffen. Hier gilt die Ursprungsplanung.

Die Erstellung der Satzung über die 11. Änderung des B-Planes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch die 11. Änderung keine Nachverdichtung der Wohnbebauung erfolgen soll, sondern es ist lediglich in zwei kleinen Bereichen die Veränderung von wenigen Festsetzungen vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am 26.05.2020 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.08.2020 bis 29.09.2020 statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen.

Die 11. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde mit Datum vom 02.04.2020 durch das Amt Löcknitz Penkun für die Gemeinde Löcknitz über den Landkreis Vorpommern- Greifswald die Planänderung angezeigt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum 08.09.2020 liegt vor.

1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löcknitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für die Änderungsbereiche ist jeweils Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtswirksame Bebauungsplan wird nur in zwei flächenmäßig sehr geringen Bereichen mit wenigen Festsetzungen geändert. Die Grundzüge der Planung werden beibehalten.

Es werden die Möglichkeiten des §8 BauGB hinsichtlich des Entwicklungsgebotes genutzt.

1.5 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt für zwei Bereiche innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit bisher unbebauter Flächen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Bauvorhaben zu ermöglichen.

Es wird für eine Teilfläche, Änderungsbereich 1, an der Sassenberger Straße/ Zum Wasserturm, das Baufeld geringfügig verändert und die Festsetzung der Bauweise von Hausgruppe in Einzelhaus geändert.

Für eine weitere Fläche, Änderungsbereich 2, an der Chausseestraße soll die Festsetzung einer Baulinie in Baugrenze geändert werden. Damit wird die städtebauliche Ordnung nicht gestört.

Die zugrundeliegenden Konzepte werden nachfolgend im Punkt 2 erläutert. Die Gemeinde hat sich mit den Konzepten auseinandergesetzt und folgt diesem Planungsimpuls für die Änderung der Satzung.

Die konkreten Festsetzungen, die geändert werden, sind nachfolgend im Kapitel 5 aufgeführt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“ der Gemeinde Löcknitz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 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 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung über die 11. Änderung.

1.7 Kartengrundlage:

Als Grundlage für die Darstellung der Satzung über die 11. Änderung dienen folgende Dokumente:

- für den Änderungsbereich 1 ist die Kartengrundlage gegeben durch die Vermessung des Büros Petra Zeise, Pasewalk, Papendorfer Chaussee 2.
- für den Änderungsbereich 2 liegt die Flurkarte zugrunde.

1.8 Geltungsbereich der Satzung über die 11. Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst zwei Teilflächen, Änderungsbereiche 1 und 2 über die 11. Änderung umfasst in der Gemarkung Löcknitz in der Flur 8.

- Änderungsbereich 1 Flurstück 182 (teilweise), in der Sassenberger Straße/ Zum Wasserturm
- Änderungsbereich 2 Flurstück 121/4, in der Chausseestraße 27

Die Fläche des Änderungsbereiches 1 befindet sich im privaten Eigentum. Die Fläche des Änderungsbereiches 2, das Flurstück 121/4, befindet sich im Eigentum der Gemeinde, ein Verkauf an privat ist geplant.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

Änderungsbereich 1 (Flurstück 182 (teilweise))

- im Norden: durch öffentlichen Gehweg
- im Süden: durch Straße "Zum Wasserturm"
- im Osten: durch Grünfläche und eine private Zufahrt
- im Westen: durch die Sassenberger Straße

Änderungsbereich 2 (Flurstück 121/4)

- im Norden: durch Grünfläche
- im Süden: durch die Chausseestraße
- im Osten: durch bebautes Privatgrundstück
- im Westen: durch bebautes Privatgrundstück

Größe des Geltungsbereichs der 11. Änderung:

- Änderungsbereich 1: ca. 1.400 m²
- Änderungsbereich 2: ca. 470 m²

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 11. Änderung/ Bebauungskonzept

Ziel und Zweck

Ziele der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“ ist, dass auf den Änderungsflächen kurzfristig Wohnbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Zweck der Änderung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist eine Angebotsplanung aus dem Jahr 1998. Die seinerzeit festgesetzten Bauflächen sind zwischenzeitlich überwiegend entwickelt worden, allerdings waren dazu bisher bereits 10 Änderungen notwendig, um die Satzung an die Erfordernisse anzupassen.

Bebauungskonzept

Für beide Flächen basiert die Änderung auf einem Bebauungskonzept, das sich wie folgt beschreiben lässt.

Das Grundstück des Änderungsbereiches 1 ist bisher unbebaut geblieben. Es soll nun im Sinne der Innenbereichsentwicklung verwertet werden. Es soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Geändert werden sollen einzelne Festsetzungen. Die Anzahl der Geschosse wird um eins erhöht. Die geplante Bebauung fügt sich ein, zumal in direkter Nachbarschaft größere Mehrfamilienhäuser als Wohnbauzeilen vorhanden sind. Diese Art der Bebauung wird fortgesetzt. Die Nachbarbebauung ist heterogen, zumal sich mehrgeschossige Wohnbauzeilen in unmittelbarer Nähe (am westlichen Rand des B-Plan Nr. 1), gegenüberliegend befinden. Im Bestand sind sie durch Sanierung erhalten und weiterhin genutzt.

Bei dem Änderungsbereich 2 handelt es sich ebenfalls um ein unbebautes Grundstück. Es soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit kann eine Baulücke an der Chausseestraße geschlossen werden. Das trägt zur Ortsbildverbesserung bei. Ein erschlossenes Grundstück wird genutzt. Der Innenbereich wird gestärkt. Einzelne Festsetzungen werden geändert. Es war bisher eine Baulinie festgesetzt. Damit sollte offenbar die nach Westen verlaufende angrenzende Bauflucht der historischen Bestandsgebäude erhalten bzw. gesichert werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung gab es ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück, welches heute nicht mehr vorhanden ist.

An die Baulücke schließt sich nach Osten eine Bebauung an, die dieser westlichen Bauflucht nicht folgt. Dieser Bestandssituation soll sich das Neubauvorhaben anschließen. Es wird etwa die zurückliegende Bauflucht der Nachbarbebauung aufnehmen, da sich ansonsten ein Gebäude auf dem relativ kleinen Baugrundstück nicht errichten lässt.

Aufgrund der geringen Ausmaße des Grundstücks erfüllt auch die Baugrenze die Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die in der Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Weg“ geltenden Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen.

Durch die Veränderungen der Festsetzungen sind keine Auswirkungen hinsichtlich von Umweltprüfungen bzw. von etwaigen Beeinträchtigungen von Schutzgütern erkennbar.

Im Änderungsbereich 2 wird die neue Bebauung etwas weiter von der vielbefahrenen Bundesstraße 104 zurückgesetzt angeordnet werden können. Damit verbessert sich die Situation hinsichtlich der Immissionen.

Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Änderungsbereich 1 wird Bauland effektiv und flächenschonend genutzt.

Das Maß der Überbauung wird nicht erhöht. Die Größe der Bauflächen ist gering.

Außerdem soll erwähnt werden, dass wesentliche Maßnahmen, die im Ursprungsplan enthalten sind, umgesetzt wurden. Das zeigt sich u.a. an den östlich an den Änderungsbereich 1 angrenzenden Freifläche mit Gewässern. Hier ist der Status bereits im Zuge vorangegangener Änderungsverfahren geändert worden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Beide Änderungsbereiche sind durch bereits vorhandene Straßen erschlossen.

Das Straßenbauamt Neustrelitz teilt in seiner Stellungnahme vom 04.09.2020 mit:

„Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 1 liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 2 erstreckt sich entlang der B104 im Abschnitt 980 linksseitig von ca. km 0.115 – ca. km 0.145 innerhalb der Ortsdurchfahrt Löcknitz.

Die verkehrliche Erschließung ist vorzugsweise über die vorhandene Zufahrt (Bordabsenkung bei ca. km 0.115) vorzusehen. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung ist jedoch eine Verlegung dieser Zufahrt möglich. Die Details sind dann mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Weitere Hinweise stehen im Kapitel 6.7.

4.2 Medien

Die erforderlichen Medien liegen bereits an.

Die Landwerke MV Breitband GmbH teilt in seiner Stellungnahme vom 23.09.2020 mit, dass im Rahmen des geförderten Breitbandausbaus im Projektgebiet VG 26_07 geplant ist, dieses Wohngebiet mit zu erschließen und Telekommunikationsdienstleistungen mit anzubieten.

Das Baukonzept wird den Landwerken zur Kenntnis gegeben.

4.3 Wasserwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald teilt in der Stellungnahme (SG Wasserwirtschaft) vom 07.10.2020 mit:

„Auflagen

Das Vorhaben befindet sich 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. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

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.

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“

Die Auflagen und Hinweise sind für die weiterführende Planung relevant.

5. Festsetzungen der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schwarzer Damm“ der Gemeinde Löcknitz

Die Änderung umfasst nur die hier aufgeführten Sachverhalte, die im Planteil A und im Textteil B enthalten sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 11. Änderung. Alle weiteren Festsetzungen der Satzung bleiben rechtswirksam.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Festgesetzt wird:

1. Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit treffen §4 Abs. 3 Nr. 5 und §4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zu. (§1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zu. (§1 Abs 6 BauNVO)
3. Gebäude und besondere Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 20 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. (§18 Abs. 1 BauNVO)

Erläuterungen zum Änderungsbereich 1

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird nicht verändert.

Die Grundflächenzahl, GRZ, wird nicht geändert, mit 0,4 bleibt das Höchstmaß zulässig.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl, GFZ, wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend festgesetzt.

Die Art der Bebauung wird von Hausgruppe in Einzelhaus geändert. Das entspricht den aktuellen Bauvorstellungen. Im Bebauungskonzept wird das Einfügen in die Nachbarschaft erläutert.

Die Veränderung der Baugrenze ist durch die notwendige Platzierung auf dem Baufeld begründet. Mit der Änderung wird den aktuellen Bauvorstellungen gefolgt. Das Baufeld ermöglicht eine größere Flexibilität der Standortwahl. Das Maß der Überbauung ist durch andere Festsetzungen geregelt.

Die Festsetzung einer zwingenden Geschossanzahl wird aufgehoben. Es werden maximal drei Vollgeschosse als möglich festgesetzt. Das ist aus dem städtebaulichen Konzept/ Bebauungskonzept hergeleitet. Die Einfügung ist gegeben.

Erläuterungen zum Änderungsbereich 2

Die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ wird nicht verändert.

Die Grundflächenzahl, GRZ, wird nicht geändert, mit 0,4 bleibt das Höchstmaß zulässig.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl, GFZ, wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend festgesetzt.

Es wird die Baulinie verändert durch die Festsetzung einer Baugrenze. An der Straßenseite erfolgt dies in derselben Lage wie zuvor die Baulinie festgesetzt war. Im Ursprungsplan war seinerzeit die Absicht damit verbunden, das Bestandshaus zu sichern. Dieses Gebäude besteht nicht mehr. Der Bezug wird jetzt zur östlich angrenzenden Bebauung gesehen. Das Baufeld ist so gering, dass ein Verschieben eines neuen Baukörpers weit entfernt von der Straßenflucht geometrisch nicht möglich ist, wenn eine sinnhafte Bebauung erfolgen soll.

Deshalb wird es lediglich geringfügige Verschiebungen in der Bauflucht geben, was dem Gesamteindruck der Chausseestraße nicht schaden wird hinsichtlich der Ortsbildgestaltung.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit erfolgt mit maximal zwei Vollgeschossen.

5.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird für beide Änderungsbereiche eine offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Im Baufeld, in dem der Änderungsbereich 2 liegt, sind Festsetzungen zum Immissionsschutz zu beachten. Diese werden nicht verändert und gelten fort (Bereich F2).

5.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB]

Im Änderungsbereich 1 wird zusätzlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Entlang der Sassenberger Straße sollen Stellflächen in Senkrechtaufstellung ermöglicht werden. Das dient der Absicherung des Stellplatzbedarfs und ist an dieser Art der Straße vertretbar, die reine Erschließungsfunktion besitzt.

Für beide Änderungsbereiche gilt folgendes weiter:

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB]

Festsetzungen dieser Art sind in der Ursprungssatzung für die Änderungsbereiche nicht enthalten.

Die Änderungen werden zur Ausnutzung der Fläche beitragen, indem integrierte Standorte einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Änderungen tragen nicht zu einer Veränderung der Auswirkungen hinsichtlich Schutzgütern bei.

Östlich des Änderungsbereiches 1 wurde durch vorangegangene Änderungen des Bebauungsplanes bereits auf die Umsetzung von Maßnahmen reagiert im Bereich der Teiche.

Die Änderungsbereiche weisen eine bebaubare Fläche weit unter 20.000 m² auf. Der Ausgleich ist vollzogen.

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.

Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten und in das Regenwasserrückhaltebecken bzw. in die Regenwasserleitung einzuleiten.

Großbäume, auch Obstbaume, mit einem Stammdurchmesser von 20 cm sind zu erhalten.

5.6 Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In der Planzeichnung Teil A ist ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt. Es sind Winterlinden (*Tilia cordata*), Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze auf dem Grundstück zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücken sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1 Ordnung zu pflanzen. Es sind Winterlinden (*Tilia cordata*), Pflanzqualität, Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang zu verwenden.

Im Bereich der Flächenumgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende einheimische Sträucher zu pflanzen:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

5.7 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der zum Grundstück gehörenden anbaufähigen Verkehrsfläche liegen

Die Sockelhöhe darf jedoch nur maximal 1,00 m sein.

Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise Walmdächer

Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken

Für geneigte Dachflächen ist nur eine harte Dacheindeckung in rotem, dunkelbraunem und dunkelgrauem Farbton zulässig.

Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

Außenwände

Zulässig an den Fassaden sind Mauerwerk, Putz, Holz und Glas

Nebenanlagen

Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum rückseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden

Im Bereich der Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Pflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnkante zulässig.

5.8 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

5.8.1 Baudenkmalschutz

Die Belange des Baudenkmalschutzes werden nicht berührt.

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSCHG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

5.8.2 Bodendenkmalschutz

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 zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen 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 (H).

6. Hinweise

Diese Hinweise sind bei der Durchführung der Vorhaben zu beachten.

6.1 Bodendenkmal

Durch die untere Denkmalbehörde wird auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Slawenzeit Siedlung“ der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Planänderungen oder Änderungen während der Bauausführung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Denkmalbehörden und ggf. einer weiteren Genehmigung.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Schantz, Tel. 0385-58879681)

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“

6.2 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.“

6.3 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

6.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG v. 24.02.2012) oder soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

6.5 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in M-V nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperrern. 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.

6.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

In dem angegebenen Planungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

6.7 Straßenverkehrswesen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

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, zu beantragen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt in seiner Stellungnahme vom 08.09.2020 mit, dass im Änderungsbereich 2 die angrenzende B104 Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN) ist. Bei Arbeiten direkt an der B 104 sind die Bestimmungen für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) einzuhalten.

6.8 Grenzaufsicht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG hingewiesen, 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).