

Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“



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

Satzung

Begründung

Stand: 06.11.2024

Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“

Begründung

Träger der Planung:

Gemeinde Löcknitz

Bürgermeister, Herr Ebert

über Amt Löcknitz-Penkun

Chausseestraße 30

17321 Löcknitz

Tel.: 039603 25 331

Fax: 039603 25 342

Herr Stahl, Bauamtsleiter

k.stahl@amt-lp.de

Frau Wagner

d.wagner@amt-lp.de

Bauleitplanung:

Ingenieurbüro Strelitz GmbH

Parkstraße 1

17235 Neustrelitz

Tel.: 03981/206195

Bearbeitung:

C. Lau, A. Rommel

info@ing-buero-strelitz.de

Datum:

06.11.2024

Stand:

Satzung

Teil I

Begründung

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	7
1.6 Rechtsgrundlagen.....	7
1.7 Kartengrundlage	8
1.8 Geltungsbereich der Satzung.....	8
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung/ Bebauungskonzept.....	9
3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	10
4. Erschließung.....	11
4.1 Verkehrerschließung.....	11
4.2 Medien.....	11
4.3 Wasserrechtliche Belange	13
5. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen.....	13
5.1 Ordnungsamt.....	13
5.2 Straßenverkehrsamt	13
5.3 Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz.....	13
5.4 StaLU	14
5.5 Bergamt.....	14
5.6 Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)	14

6. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ der Gemeinde Löcknitz.....	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3 Bauweise und Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	16
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]	16
6.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	17
6.6 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	17
7. Weitere Hinweise.....	19
7.1 Altlasten und Bodenschutz.....	19
7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	19
7.3 Brandschutz	20
7.4 Kampfmittel	21
7.5 Wasser- und Bodenverband.....	21
7.6 Straßenverkehr	22
7.7 Immissionsschutz	22
7.8 Elektroanschluss	22
7.9 Vermeidung von Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen	23
7.10 Bautechnische Maßnahmen zum Schutz der Vögel	23
Teil II – Umweltbericht.....	24

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.04.2022 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 des Bebauungsplanes Nr. 11 als Satzung der Gemeinde Löcknitz beschlossen.

Die Gemeinde folgt mit dieser Aufstellung dem Antrag eines privaten Bauherrn. Dieser beabsichtigt, eine Baulücke für Neubauvorhaben zu nutzen. Die Gemeinde hat den Antrag geprüft und nutzt ihn impulsgebend zur Aufstellung ihrer Planung.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des § 13b BauGB als beschleunigtes Verfahren begonnen, da er die dafür zu der Zeit gültigen Voraussetzungen im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 erfüllte.

Es wurde eine Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vom 21.12.2022 bis einschließlich 23.01.2023 durchgeführt.

Nach dem Wegfall des § 13b BauGB aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Europarecht (Pressemitteilung des BVerwG Nr. 59/2023 vom 18.07.2023) wurde das Verfahren vor Satzungsbeschluss in das Regelverfahren umgeleitet. Es wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Beteiligung des Entwurfs entsprach im Wesentlichen einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und wird im weiteren Verfahren als solche gewertet. Der § 215a BauGB wird nicht angewendet.

Die Gemeindevertretung Löcknitz hat am 09.07.2024 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ Stand April 2024 und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Löcknitz (Stand April 2024) und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich der nachfolgend genannten Umweltinformationen wurden in der Zeit vom 31. Juli 2024 bis einschließlich 02. September 2024 auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun www.amt-loecknitz-penkun.de sowie auf dem Bauplanungsportal Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht, sowie im Amt Löcknitz-Penkun zu den ortsüblichen Öffnungszeiten ausgelegt. Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.07.2024 (E-Mail vom 30.07.2024) beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1.3 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde durch das Amt Löcknitz Penkun für die Gemeinde Löcknitz über den Landkreis Vorpommern-Greifswald die Aufstellung mit dem Schreiben vom 28.04.2022 angezeigt.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 07.10.2022 liegt vor.

Darin wird mitgeteilt, dass gemäß dem RREP VP das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum und in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege liegt.

Dem Bebauungsplan Nr. 11 stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Diese Aussage wurde in einer in Folge der Behördenbeteiligung verfassten Stellungnahme des Amtes vom 17.01.2023 bekräftigt.

Angaben zu geplanten Wohnformen sowie zu den geplanten Wohneinheiten

Es sollen maximal zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird eins bis zwei betragen.

Zum Bedarf

In Löcknitz vollzieht sich in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Ergänzung der Wohnbebauung. Diese findet auf Innenbereichspotenzialflächen statt.

Diese Potenziale sind erschöpft, so dass neue Flächen, kleinteilig und im Anschluss an bestehende Bebauung, genutzt werden sollen.

Löcknitz hat die Funktion des Grundzentrums und will die damit verbundenen Aufgaben erfüllen einschließlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Nutzung von Garten- und städtischen Randflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand um z.T. Hausgärten, sowie um unbebaute Flächen.

Innenbereichsnutzung

Es wird eine Fläche im Außenbereich überplant, die an die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Löcknitz angrenzt. Damit wird direkt an die anschließende Wohnbebauung angesetzt, einer Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt.

1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löcknitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Es werden die Möglichkeiten des §8 Abs. 4 BauGB hinsichtlich des Entwicklungsgebotes genutzt. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Demnach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Die Fläche ist bereits vom Menschen überformt und beinhaltet eine eingezäunte technische Anlage. Der Eingriff in Natur und Landschaft hat somit bereits stattgefunden und wird durch das Vorhaben voraussichtlich nicht weiter steigen. Es wurde ein Umweltbericht erstellt mit dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht ermittelt wurden, bzw. vermieden werden.

Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, vorwiegend auf die Wohnnutzung im Osten, werden gering bzw. gesetzlich vertretbar sein, da es sich hier ebenfalls um eine allgemeine Wohnnutzung handelt (Wohnhaus) und alle notwendigen baulichen Normen durch die geplante Ergänzung des Wohngebiets eingehalten werden.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht in Löcknitz eine höhere Nachfrage, als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wurde erkannt, dass der in diesem Bereich über keine bzw. keine ausreichenden Baulandreserven verfügt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Es handelt sich lediglich um die Ausweisung eines Baufeldes innerhalb einer Umgebung, die in Richtung Nordosten entlang der Erschließungsstraße bereits bebaut ist.

Nach den o.g. Aspekten, dem Umfang und der geringen Auswirkungen der Wohnnutzung im Planbereich zu urteilen, erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

1.5 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt, für den Wohnungsbau im Planbereich auf bisher unbebauter Fläche die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Bauvorhaben zu schaffen.

Das zugrundeliegende Konzept wird nachfolgend im Kapitel 2 erläutert. Die Gemeinde hat sich mit den Konzepten auseinandergesetzt und folgt diesem Planungsimpuls für die Aufstellung der Satzung.

Die konkreten Festsetzungen sind im Kapitel 6 aufgeführt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ der Gemeinde Löcknitz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.

1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225)
- **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 mehrfach geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung über diesen Bebauungsplan.

1.7 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Satzung dient der amtliche Katasterauszug des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.05.2022.

Das nachrichtlich übernommene "Gelände" (S. Planzeichenklärung im Planteil) wurde mittels Luftbildabgleich eingefügt.

1.8 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Fläche in der Gemarkung Löcknitz in der Flur 1, Flurstücke 10/5 und 20/1.

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

im Nordosten:	durch Wohngrundstücke
im Süden:	Erschließungsweg mit Wendehammer, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölze
im Norden und Westen:	durch landwirtschaftliche Flächen

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2.552 m²

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung/ Bebauungskonzept

Ziel und Zweck

Ziel der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ ist, dass angrenzend an innerörtliche Flächen kurzfristig Wohnbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Bebauungskonzept

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Es soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Es sollen insgesamt bis zu 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Das in Richtung Nordosten bereits erschlossene und bebaute Wohnbau land wird in südwestliche Richtung erweitert. Der sich am Ende der Randowgasse befindende Wendehammer ist nicht Bestandteil der Planung. Er wird zur Erschließung des Baugrundstücks genutzt.

Ein erschlossenes Grundstück wird genutzt. Der Innenbereich wird gestärkt.

An der Randowgasse wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit eins bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Die Nachbarbebauung der Randowgasse ist geprägt durch eins- bis zweigeschossige Häuser. Die Nachbarschaft im Westen und Südwesten besteht aus offener Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und Gehölzen.

Die Gehölze im Plangebiet werden so weit wie möglich erhalten und geschont. Eine Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist durch das Bauvorhaben nicht vorgesehen. Diese Bäume werden für den Erhalt festgesetzt.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Der Planbereich innerhalb der Baugrenze ist beräumt.

Die Größe der Bauflächen ist gering.

Schützenswerte Biotope und Landschaftsbestandteile werden nicht berührt bzw. es grenzen keine unmittelbar an.

Im Zuge der Baumaßnahme werden keine gesetzlich geschützten Bäume gefährdet oder gefällt. Vier Bestandsbäume werden für den Erhalt festgesetzt, siehe Punkt 6.4. Es befinden sich weiterhin einzelne kleinere Gehölze und Sträucher sowie Obstbäume im Plangebiet. Weiterhin ist im Plangebiet Aufwuchs vorhanden, der sich innerhalb eines umzäunten Regenwasser-Rückhaltebeckens befindet. Dieses wird im Zuge der Baumaßnahme und der späteren Nutzung durch den Bauherrn nicht verändert. Weitere Informationen dazu s. Punkt 4.3.

Es werden Festsetzungen zur Bepflanzung auf dem Grundstück getroffen, siehe Punkt 6.4.

Es ergehen Hinweise zur vorschriftsmäßigen Berücksichtigung des Artenschutzes während der Baumaßnahmen, siehe dazu Punkt 6.6.

Aufgrund der Überführung dieses Bebauungsplans in das Regelverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Umweltbelange werden darin ausführlich betrachtet. Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der mit der Bebauung einher gehenden Bodenversiegelung und Biotopveränderung. Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Maßnahmen zu der vollständigen Kompensation des Eingriffs wurden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung festgesetzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist durch die bereits vorhandene Straße, Randowgasse, erschlossen. Es wird eine vorhandene Grundstückszufahrt genutzt.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche ist nur zulässig, wenn die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Es gibt einen vorhandenen Wendehammer, der das Drehen eines zwei- und dreiachsigen Müllfahrzeugs ermöglicht.

Die Details im Anbindebereich sind mit der Straßenbauverwaltung vor Baubeginn abzustimmen (Befestigungsart, Breite, Eckausrundungen)

Zu den möglichen Einschränkungen im Straßenverkehr während der Bauphase ergehen Hinweise des Straßenverkehrsamtes. Sie sind unter „7. Weitere Hinweise“ zu finden.

4.2 Medien

Brandschutz

Laut Darstellung des Amtswehrführers des Amtes Löcknitz-Penkun befindet sich eine geeignete Löschwasserentnahmestelle an der Randowgasse, in ca. 25 Meter Entfernung zum Plangebiet bzw. 50 Meter Entfernung zur Baugrenze:



Auf die Voraussetzungen zur Brandbekämpfung wird im Kapitel 7.3 eingegangen.

Telekommunikation

Das Plangebiet verfügt über eine Anbindung an einen Breitbandanschluss in der erschließenden Straße. Laut dem bei der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.12.2022 mitgelieferten Plan befinden sich unmittelbar innerhalb des Plangebietes keine Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom.

Ansprechpartner des Bauherrn für den Telekommunikationsanschluss über die Deutsche Telekom Technik GmbH ist der Bauherrenserservice mit der Rufnummer 0800 3301903.

Ein Ausbau des Breitbandnetzes über die Stadtwerke Neustrelitz beginnt lt. Stellungnahme vom 16.12.2022 in der Randowgasse ab dem Frühjahr 2023.

Ein Anschluss über Vodafone / Kabel Deutschland kann mit einer Anfrage über neubauggebiete.de@vodafone.com vereinbart werden.

Trink- und Abwasser

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Bereich. Die Erschließung muss durch einen Erschließungsträger erfolgen. Dieser muss sich rechtzeitig mit dem Zweckverband in Verbindung setzen, um die Anschlusspunkte an das Trinkwassernetz abzustimmen.

Vor Beendigung der Baumaßnahme sind alle neu verlegten Leitungen einzumessen. Die Bestandspläne sind dem Zweckverband in digitaler Form (DXF o. DWG / PDF) und in Papierform zu übergeben. Die Kosten der Baumaßnahme übernimmt der Erschließungsträger.

Die Ansprechpartner der Sachgebiete sind:

Trinkwassermeister: Herr Matern / 0171 61 31 243

Abwassermeister: Herr Henke / 0170 43 51 561

Elektroversorgung

Der Anschluss des Baugebietes kann über die bereits erschlossene Randowgasse hergestellt werden. Die EDIS weist in ihrer Stellungnahme vom 9.09.2024 darauf hin, dass 14 Tage vor Baubeginn eine Kontaktaufnahme mit der E.DIS Netz GmbH erfolgen muss. Ebenso ist für den Anschluss des Bebauungsgebietes eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig. Dazu ergeht ein Hinweis – S. Punkt 7 „Weitere Hinweise“

4.3 Wasserrechtliche Belange

Auf dem Grundstück befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Es wurde angelegt für die Rückhaltung des Regenwassers der Fahrbahn der Randowgasse. Dieses Becken wird über einen Pachtvertrag zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Löcknitz weiterhin genutzt. Es wird in seiner Lage, Dimensionierung und Funktion erhalten. Die Gemeinde wird im Pachtvertrag zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlage verpflichtet. Es sind keine wasserrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben im Plangebiet, oder im Zusammenhang damit geplant.

5. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

5.1 Ordnungsamt

Das Ordnungsamt des Landkreises teilt in seiner Stellungnahme vom 27.01.2023 mit, dass laut den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

Es ist nach bisherigen Erfahrungen jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Dazu ergehen Hinweise für Tiefbaufirmen, S. Punkt 7. Der Begründung.

5.2 Straßenverkehrsamt

Zu den möglichen Einschränkungen im Straßenverkehr während der Bauphase ergehen Hinweise des Straßenverkehrsamtes. Sie sind unter „7. Weitere Hinweise“ zu finden.

5.3 Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

Team Bauordnung

Zur rechtlichen Sicherung der Erschließung der zusammenhängend zu bebauenden Flurstücke 10/5 und 20/1 wurde vom Bauherrn eine Vereinigungsbaulast mit dem Datum vom 17.10.2024, Blatt 20154 des Grundbuches Löcknitz, Amtsgericht Pasewalk, erwirkt. Das Flurstück 20/1 wurde dem Flurstück 10/5 als dessen Bestandteil zugeschrieben.

Flächennutzungsplan

In der Stellungnahme vom 28.08.2024 heißt es:

Die Gemeinde Löcknitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 (B-Plan Nr. 11) wurde im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der B-Plan Nr. 11 wird nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.

Die mit der Aufstellung des BP Nr. 11 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen sind im Zusammenhang mit der nächsten Änderung des FNP zwingend zu berücksichtigen.

Gesetzlich geschützte Bäume

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm gesetzlich geschützt sind. Verbote, Nähere Informationen und Ausnahmen s. §18

NatSchAG M-V. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises VG zu beantragen ist.

Umweltbelange

Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Darin wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange ermittelt, beschrieben und bewertet (s. Begründung Teil II – Umweltbericht). Es wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (s. Kapitel 6.4). Weitere Hinweise wurden auf Grundlage von Forderungen des Landkreises VG, SG Naturschutz formuliert und werden als Bestandteil der Satzung unter Kapitel 6.6, sowie als weitere, bei und nach der Bauausführung relevanten Hinweise unter 7.9 und 7.10 aufgeführt.

5.4 StaLU

Hochwassergefährdung

Das B-Plangebiet liegt im Nahbereich der Randow. In der Randow können erhöhte Wasserstände durch extreme Witterungserscheinungen im Einzugsgebiet (z. B. Starkniederschläge) auftreten. Das HW₁₀₀-Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 100 Jahren - beträgt 7,9 m NHN.

Das Plangebiet weist Höhen zwischen 7,50 und 10 m NHN auf. Das Baufeld befindet sich zum Großteil über 9,0 m über NHN. Dies bedeutet keine unmittelbare Gefahr für Erd- und Obergeschoss, jedoch eine Gefährdung für das Kellergeschoss.

Dem Bauherrn werden Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (*Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf die Unterkellerung*) empfohlen.

Der Verzicht auf Unterkellerung wird bei dieser Planung priorisiert. Es kann die Verwendung von wasserundurchlässigem (WU-)Beton erfolgen, falls der Bauherr nicht auf die Unterkellerung verzichtet.

5.5 Bergamt

Es wird vom Bergamt Stralsund mitgeteilt, dass das Plangebiet sich am Rande einer Bergbauberechtigung befindet. Es wird zu der Beteiligung des Verwalters dieser Berechtigung angeregt.

5.6 Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)

Die BVVG weist darauf hin, dass sie für einen Schadensfall innerhalb des Plangebietes keine Haftung übernehmen. Diese liegt bei dem Abbaubetrieb, welcher einen Betriebsplan aufstellen muss.

Diese Planung dient u.a. dazu, eine Gefährdung der Nachbarschaft möglichst auszuschließen. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass eine Gefahrensituation aufgrund dieser Sachlage nicht entstehen wird. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

6. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ der Gemeinde Löcknitz

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Damit wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

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

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die Bebauung im umliegenden Bereich des Plangebiets haben überwiegend ein Vollgeschoss, oder zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung, welche diese Hauptstraße prägt und deren Charakter beibehalten werden soll. Auch wenn das neu geplante Gebäude über zwei Vollgeschosse und ein Flachdach verfügen wird, wird es nicht die Homogenität der Straße stören, weil die Bauflucht des Gebäudes hinter die Bestandsgebäude verspringt.

Die zulässige Geschossigkeit beträgt ein- bis maximal zwei Vollgeschosse

Die maximal zulässige Traufhöhe für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 6,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straße (Randowgasse) über NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016), (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als Quelle für die Höhenangabe dient das WMS – digitales Geländemodell MV des Geo-datenportals M-V vom 08/2022

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

6.3 Bauweise und Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Tatsächlich wird durch die Festsetzungen insgesamt (also vor allem durch die Größe der Baufelder) die Gebäudelänge begrenzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude wird durch Baugrenzen festgelegt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

Schutzmaßnahmen:

1. Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Insbesondere sind Bestandsbäume gemäß einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
2. Der Oberboden ist entsprechend einschlägigen Vorschriften von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.

Der Oberboden soll besonders geschützt werden.

Pflanzbindungen:

1. Es ist die Neupflanzung von 11 Einzelbäumen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gemäß der Maßnahmenbeschreibung der HZE 2018 vorzusehen. Nähere Vorgaben zur Umsetzung auf S. 16 - 17 des Umweltberichts. Die Pflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baubeginn erfolgen.

Damit erfolgt die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. der Berechnung im Umweltbericht.

2. Die mit Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Damit werden die Bestandsbäume geschützt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Dächer

Bei einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen ist das Dach nur mit einer Neigung von bis zu 25° zulässig.

Solaranlagen

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

6.6 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.

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Im Plangebiet sind lt. der Stellungnahme des Amtes für Bau, Natur- und Denkmalschutz keine Bodendenkmale bekannt.

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, Kämmе, 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.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Artenschutzrechtliche Vorschriften

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen möglichst außerhalb des Zeitraums vom 28. Februar bis zum 30. September eines Kalenderjahres durchzuführen.

Baumschutz während der Baumaßnahme

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind deshalb die einschlägigen Normen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den Vorschriften zur Baumpflege einzuhalten. Die Verlegung von Leitungen/Kabeln und die Anlage von Baugruben sind grundsätzlich außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen durchzuführen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 Meter. Sollte dieser Abstand aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, so ist rechtzeitig vor Baubeginn Rücksprache mit der UNB zu führen.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei der Verlegung von Leitungen in offener Bauweise ist der Oberboden (der bis zu 30 cm mächtige Teil) getrennt vom Unterboden vor Ort abzulagern. Nach der Verlegung der Leitungen sind erst der Unterboden und dann der Oberboden einzuarbeiten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Schutz von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren

Zur Vermeidung des Eintritts von Zugriffsverboten nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist vor dem Beginn der Baufeldfreimachung zu untersuchen, ob sich auf den überplanten Flurstücken Nist- bzw. Lebensstätten von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren befinden. Dazu gehören die heimischen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Insekten (z. B. Hornissen).

Wenn die in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Schnittmaßnahmen in die Brutzeit fallen, dann ist im Vorhinein durch einen erfahrenen Biologen auf Besatz zu kontrollieren. Wenn nachweislich Brutvögel vorhanden sind, dann sind entsprechende Minderungs-, Vermeidungs- und/ oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

Die Verlegung von Leitungen ist so abzustimmen, dass Gräben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Die in offene Gräben hineingefallenen Kleintiere (z. B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäuger) sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, an störungsfreien Orten wieder frei zu setzen.

Zum Schutz von Fledermäusen ist bei der Vorhabenumsetzung das Nachtbauverbot einzuhalten. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zum Schutz der Fledermäuse vor Irritation ist zu verzichten.

Fallen die Bauarbeiten in die Aktivitätsperiode (01.03 bis 31.10.) der Amphibien, so ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung und der Baumaßnahmen der Arbeitsbereich im Westen entlang des Regenwasser-Rückhaltebeckens mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Um zu verhindern, dass Reptilien den Zaun Überklettern, sollte dieser aus einem glatten Material bestehen. Damit lässt sich vermeiden, dass wandernde Amphibien in die Baugruben geraten. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.

Der § 41a BNatSchG [noch nicht in Kraft]: Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, ist bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung zu beachten.

Weitere Hinweise zum Schutz von Insekten und Vögeln s. Kapitel 7.9 und 7.10

7. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden. Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

7.1 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

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.“

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdboden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5198) zu berücksichtigen.

7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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

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.

Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OWD 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.

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.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ — BGV D 29).
- Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
- Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten.
- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

7.3 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. Dabei wird die erforderliche Vertiefung der Planung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen. Für die Löschwasserversorgung stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.

Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, je nach zu errichtenden Gebäuden und insb. zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit §5 der „LBauO M-V“ und der „FwDV 10 — Tragbare Leitern“, herzustellen.

7.4 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern 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 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.

Das Ordnungsamt, Abteilung Katastrophenschutz unterbreitet zu möglichen Kampfmittelfunden folgende Hinweise:

Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

7.5 Wasser- und Bodenverband

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.

7.6 Straßenverkehr

In der Stellungnahme vom 27.01.2023 teilt das Straßenverkehrsamt des LK Vorpommern-Greifswald mit, dass die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen ist.

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.

7.7 Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde weist auf folgendes 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 24.03.2020 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.

7.8 Elektroanschluss

Die E.DIS weist in ihrer Stellungnahme vom 9.09.2024 auf Folgendes hin:

Für die erforderliche elektrotechnische Netzerschließung des Bebauungsgebietes und den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf - Namen und Anschrift der Bauherren. Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für die Netzerschließung und den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: - „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“

7.9 Vermeidung von Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen

Neue Beleuchtungen im Außenbereich sind so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind.

- Verwendung von Lampen, die nur einen geringen Lichtanteil in die Umgebung abstrahlen.
- Zum Schutz rastender Insekten dürfen Lampengehäuse eine Maximaltemperatur von 35 °C nicht überschreiten.
- Die Beleuchtungskörper sind himmelwärts abzuschirmen (auch zum Schutz der Zugvögel).
- Zur Vermeidung von Streulicht sind die Lampen nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge, sicherheitsrelevante Bereiche) auszurichten. Eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern darf nicht erfolgen.).
- Die evtl. notwendige Beleuchtung im Außenbereich ist den Jahreszeiten und den Nutzungen anzupassen, eine dauerhafte Beleuchtung ist zu vermeiden, ggf. sind Bewegungsmelder zu verwenden.

7.10 Bautechnische Maßnahmen zum Schutz der Vögel

Da es sich um einen zum Landschaftsraum exponierten Standort handelt, sind für Fensterflächen des Gebäudes Maßnahmen vorzusehen, die eine Reflexion und die Gefahr des Vogelschlages vermeiden. Möglich ist dieses durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal. 15 %. Zusätzlich ist in diesen Bereichen eine Beschattung vorzusehen. Wo keine Außenbeschattung möglich ist, sind in den Räumen Vorhänge anzubringen.

Spiegelnde / reflektierende Glasflächen wie Balkongeländer, Terrasseneinfassungen, Windschutzwände, Eingangs- und Wellnessbereiche dürfen nur dann aus Glas ausgebildet sein, wenn sie mit flächigen Markierungen versehen sind oder aus halbtransparentem Material bestehen.

Maße und Kontraste der Markierungen an Fensterflächen sollen den Vorgaben z. B. der Schweizerischen Vogelwarte, Sempac entsprechen.

7.11 Hauptzollamt Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B 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 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. 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).

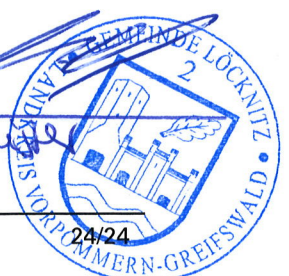
Teil II

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“

Löcknitz, 10.03.2025

(Ebert) Bürgermeister



Umweltbericht

**zum Bebauungsplan Nr.11
„Wohnen an der Randowgasse“**

der Gemeinde Löcknitz

Bearbeitung: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt
Verdiring 6a
17033 Neubrandenburg
0395/363 10 245
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de



Mitarbeit: B. Sc. Friederike Schüller

Aufgestellt: 06.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen	4
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	5
2.2	Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	9
2.2.1	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	9
2.2.2	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich	13
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
5.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7	18
6.	Zusätzliche Angaben.....	18
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
8.	Quellen	19

Abbildungen

Abbildung 1:	Auszug aus dem Bebauungsplan	3
Abbildung 2:	Blick auf das zukünftige Baufeld.....	6
Abbildung 3:	Gehölzaufwuchs innerhalb des Regenrückhaltebeckens.....	6
Abbildung 4:	Birken und Weiden südwestlich des Wendehammers	7
Abbildung 5:	Blick Richtung Osten zur angrenzenden Wohnbebauung	7
Abbildung 6:	Biotoptypenkartierung	8
Abbildung 7:	Anlage einer Baumreihe	16

UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind „die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen“ bzw. zu ändern. „Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Inhalt dieses Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss nach Anlage 1 des BauGB bearbeitet werden. Die Ziele sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln.

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG und Naturschutzausführungsgesetz M-V NatSchAG M-V) im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden in diesem Umweltbericht ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Grundlage für die Vorgehensweise sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018.

1. EINLEITUNG

Gegenstand ist die Überplanung einer Fläche für ein Gebiet in Löcknitz (Gemarkung Löcknitz, Gemeinde Löcknitz, Landkreis Vorpommern-Greifswald) am westlichen Ende der Randowgasse. Es handelt sich dabei um ein unbebautes Grundstück, welches einer Wohn-Nutzung zugeführt werden soll.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

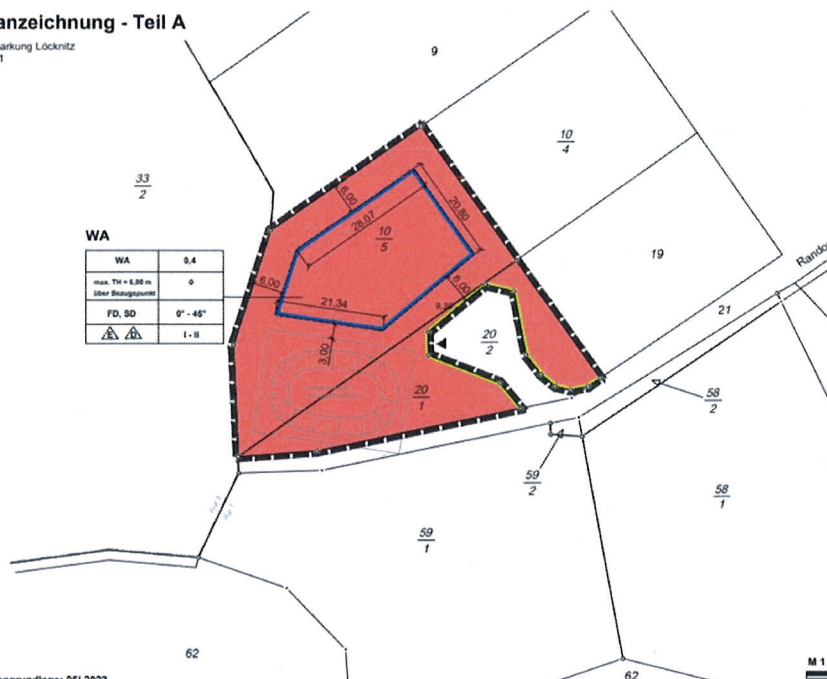
Größe

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ weist eine Gesamtgröße von ca. 2.552 m² auf.

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Löcknitz
Flur 1

WA	0,4
max. Tl = 6,00 m über Bezugspunkt	0
FD, SD	0° - 45°
	I - II



Kartengrundlage: 05/2022

Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse", Planungsstand 14.06.2023

Planungsziele	Planziel der Gemeinde Löcknitz ist, das Plangebiet in dem gleichnamigen Ort Löcknitz planerisch so vorzubereiten, dass angrenzend an innerörtliche Flächen Wohnbauvorhaben ermöglicht werden können. Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.
Festsetzungen	Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden öffentlichen Straße (NNH nach Höhenbezugssystem DHHN 2016). In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO). Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachplanungen

Landesraumentwicklungsplan	Der LEP M-V 2016 kennzeichnet Löcknitz als ländlichen Raum sowie als Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Löcknitz wird dem Mittelzentrum Pasewalk zugeordnet.
Regionales Raumentwicklungsprogramm	Das RREP VP 2010 kennzeichnet Löcknitz als Grundzentrum mit der Funktion als Zentralort. Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	Der GLRP VP 2009 kennzeichnet das Plangebiet als Moorstandort sowie als Standort, der stark grundwasserbeeinflusst ist. Die Fläche westlich des Plangebietes ist als Biotopverbund im weiteren Sinne ausgewiesen. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich in einem Bereich mit herausragender Bedeutung zur Sicherung der ökologischen Funktionen.
Flächennutzungsplan	Der FNP kennzeichnet das Plangebiet als Gartenland.

Fachgesetze

Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 23 BNatSchG ausgewiesenen Naturschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet NSG 303 „Plöwensches Seebruch“ befindet sich ca. 2.700 m östlich.
-------------------------------------	---

Nationalparke § 24 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 24 BNatSchG ausgewiesenen Nationalparke innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Biosphären- reservate § 25 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 25 BNatSchG ausgewiesenen Biosphärenreservate innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.
Landschafts- schutzgebiete § 26 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 26 BNatSchG ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG 040 „Löcknitzer See“ befindet sich ca. 1.600 m südlich.
Naturparke § 27 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturparke innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Der nächstgelegene Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“ befindet sich ca. 500 m nordöstlich.
Geschützte Biotop- e/Geotope § 20 NatSchAG M-V	Es befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop- oder Geotope innerhalb des Plangebietes. Etwa 77 m südlich befindet sich ein geschütztes Feldgehölz bestehend aus einer Erlen-Baumgruppe.
Natura 2000 Ge- biete § 32 BNatSchG	Es befinden sich keine nach § 32 BNatSchG ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2551-374 „Wald nord-östlich von Löcknitz“ befindet sich ca. 1.770 m südöstlich.
Wasserschutz- gebiete 136 § LWaG	Es befinden sich keine nach § 136 LWaG (Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) ausgewiesenen Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Das Plangebiet liegt außerhalb des südlich liegenden Wasserschutzgebietes WSG_2551_01 (Schutzzonen III/II).
Denkmalschutz § 2 DSchG M-V	Es befinden sich keine nach § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) ausgewiesenen Denkmale innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Etwa 1.700 m südlich befindet sich die Burganlage Löcknitz.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv gärtnerisch genutzte Fläche, die ebenfalls zur Freizeitnutzung verwendet wird. Das Gebiet ist unbebaut und grenzt direkt an den Siedlungsbereich an. Im westlichen Bereich befindet sich ein umzäuntes Regenrückhaltebecken. Das Plangebiet wird über den am Ende der Randowgasse befindlichen Wendehammer erschlossen. Im Osten befinden sich Einfamilienhäuser. Die weiteren, umgebenden Flächen werden als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<u>Tiere</u> Faunistische Erfassungen liegen nicht vor. Vorkommen von Gehölzbrütern und Fledermäusen können aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des Regenwasser-Rückhaltebeckens ist auch ein Vorkommen von Am-

phibien nicht auszuschließen. Ein Eingriff in diesen Bereich ist jedoch nicht vorgesehen.

Pflanzen

Das Plangebiet wird als intensive Grünfläche, auf der eine regelmäßige Mahd stattfindet, genutzt. Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste sind nicht zu erwarten.

Die Fläche des Plangebietes lässt sich dem Biotoptyp Freiflächen des Siedlungsbereich mit einem artenarmen Zierrasen (13.3.2 PER) zuordnen. Nordwestlich grenzt eine zweireihige Siedlungshecke bestehend aus heimischen Nadelhölzern an (13.2.3 PHX).



Abbildung 2: Blick auf das zukünftige Baufeld, Foto bereitgestellt durch Auftraggeber

Innerhalb des im Westen liegenden umzäunten Regenrückhaltebeckens (14.10.5 OSS) gibt es Gehölzaufwuchs (Lärche *Larix decidua*, Birke *Betula pendula*, Erle *Alnus spec.*).



Abbildung 3: Gehölzaufwuchs innerhalb des umzäunten Regenrückhaltebeckens, Foto Rommel

Südöstlich des Beckens befinden sich 4 Birken (*Betula pendula*) (2.7.1 BBA). Diese bilden eine Baumreihe. Zusätzlich befinden sich auf der Fläche Aufwüchse von Weiden (*Salix spec.*), die durch einen Stammschutz vor Wildverbiss geschützt sind.



Abbildung 4: Birken und Weiden südwestlich des Wendehammers

Die Erschließung der Fläche erfolgt über einen Wendehammer, der als vollversiegelter Wirtschaftsweg (14.7.4 OVW) ebenfalls südöstlich des Plangebietes liegt und das Ende der Randowgasse bildet. Von diesem aus führt ein weiterer vollversiegelter Weg zu dem östlich angrenzenden Grundstück.



Abbildung 5: Blick Richtung Osten zur angrenzenden Wohnbebauung, Foto Rommel

Biologische Vielfalt

Das FFH-Gebiet DE 2551-374 „Wald nordöstlich von Löcknitz“ befindet sich 1.770 südöstlich.

Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Biotopverbund im wei-

teren Sinne an. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

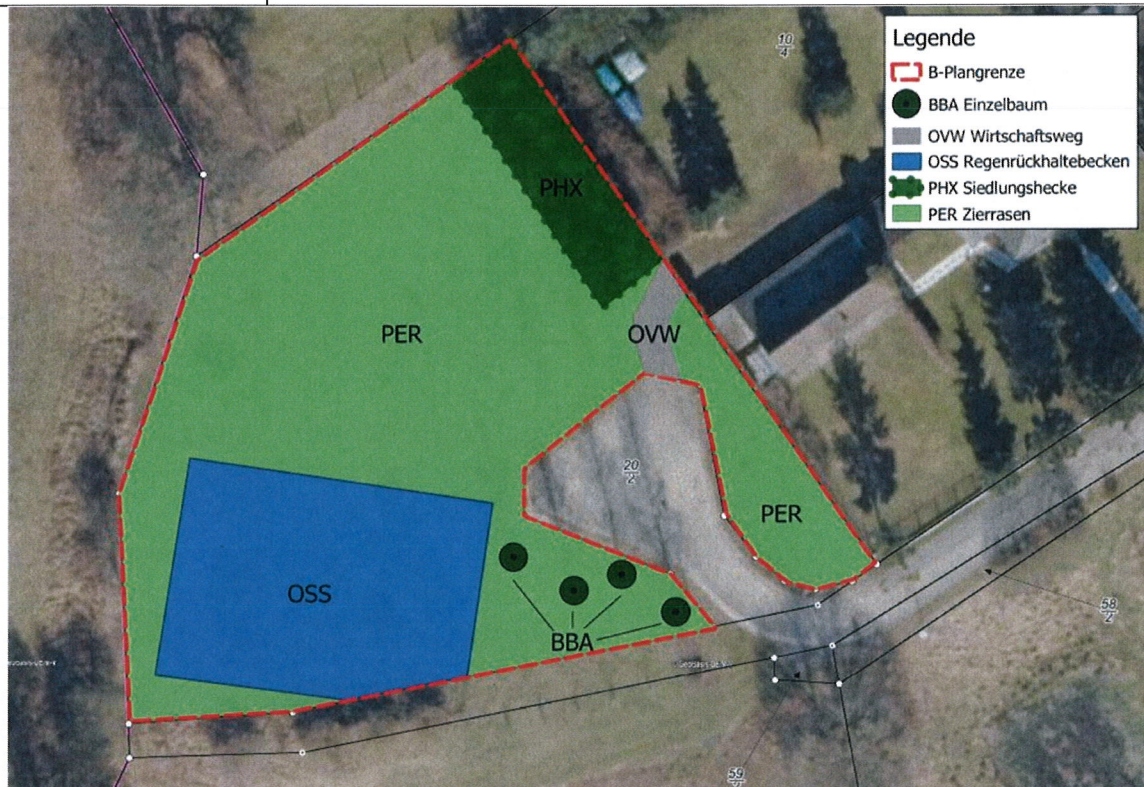


Abbildung 6: Biotoptypenkartierung, Kartengrundlage GAIA-MV, Luftbild März 2021

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Fläche

Beansprucht wird eine bislang als Grünfläche genutzte Fläche mit einer Größe von ca. 2.552 m².

Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion der Jungmoränenlandschaften und gehört zur Bodengroßlandschaft der Niederungen und Urstromtäler des Jungmoränengebietes. Das Relief ist eben. Nach der Bodenübersichtskarte des LUNG (1:500.000) liegt die Fläche innerhalb der Bodengesellschaft 4, die sich aus den Bodentypen Sand-Gley/ Podsol-Gley (Rostgley) zusammensetzt. Es handelt sich um spätglaziale Tal- und Beckensande mit Grundwassereinfluss.

Tabelle 1: Parameter vorsorgender Bodenschutz, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V

Bodenparameter	Plangebiet
Feldkapazität bis 1 m	extrem hoch
nutzbare Feldkapazität bis 1 m	extrem hoch
Luftkapazität bis 1 m	mittel
effektive Durchwurzelungstiefe	gering
potenzielle Nitratauswaschungsgefährdung	-
potenzielle Wassererosionsgefährdung	keine
potenzielle Winderosionsgefährdung	keine

Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet WSG_2551_01 (Löcknitz/ Schutzzonen III/II) befindet sich ca. 930 m südlich. Gemäß dem Kartenportal Umwelt M-V befindet sich das Plangebiet

	in einem Niedermoorbereich. Die Grundwasserneubildungsrate liegt in diesem Bereich bei -9,0 mm/a. Grundwasserleiter sind glazifluviale Sande im Weichsel-Komplex. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches der Rückhaltung des Regenwassers der Fahrbahn der Randowgasse dient. Permanente große Oberflächengewässer sowie Fließgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. <u>Luft und Klima</u> Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Die maximale Temperatur in der Region liegt im Jahresdurchschnitt bei 11° Celsius. Das Minimum liegt im Durchschnitt bei 5° Celsius. Die mittlere Anzahl der Tage mit mindestens 1,0 mm Niederschlagsmenge liegt bei 113 Tagen im Jahr. Die Sonnenscheindauer beträgt ungefähr 4 Stunden pro Tag. (Klima.org., Abfrage 14.11.2023) <u>Landschaft</u> Das Plangebiet liegt gemäß des Geodatenportals GAIA M-V in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Das Gebiet ist Teil des Landschaftsbildraumes V 8-4 Randowniederung. Nach den Bewertungsbögen des Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern für das Landschaftsbildpotenzial wird die abschließende Schutzwürdigkeit als hoch eingestuft. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume.
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Es befinden sich gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bau-, Natur- und Denkmalschutz keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung. Etwa 1.700 m südlich befindet sich die Burganlage Löcknitz.
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	
2.2.1 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	
Schutzgut Mensch, insb. die menschliche Gesundheit	Im Nordosten ist das Gebiet bereits erschlossen und erbaut. Es erfolgt einer Erweiterung des Siedlungsbereichs in südwestliche Richtung. Geplant ist die Errichtung von maximal zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit 1 - 2 Wohneinheiten. Auf den Dachflächen sind Solaranlagen zulässig. Das Gebiet ist bereits durch Verkehrswege erschlossen, sodass der Bau zusätzlicher Verbindungen zur Fläche nicht notwendig ist und die vorhandene Grundstückszufahrt genutzt werden kann. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Gemäß dem RREP befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie in einem Tourismusentwicklungsraum. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf diese Ziele der Raumordnung. Auch steht es den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Erhebliche störende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die über das vorhandene Maß von geringen Lärm-, Staub- oder Lichtbelastungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	<u>Tiere</u> Durch das Vorhaben werden häufig vorkommende Tierarten im Zuge des Baus (Bautätigkeit, Baufeldberäumung) berührt. Um ein Auslösen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig. Von einem Vorkommen von bodenbrütenden Arten ist aufgrund der geringen Größe, der Nutzung als Gartengrundstück sowie der regelmäßigen Mahd der Grünfläche nicht auszugehen. Die Gehölzbereiche innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen weisen für Vögel eine Lebensraumeignung auf. Im Zuge der Baufeldvorbereitung und der Vorhabenumsetzung können Revierpaare in der Brutzeit auf Grund von Baulärm aus ihren Revieren vergrämt oder während der Bebrütung des Geleges gestört werden, was zur Aufgabe des Nestes führen kann. Von den derzeit vorhandenen Gehölzen ist die Entnahme von kleinen Obstbäumen im östlichen Teil des Gebietes vorgesehen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Brutvögel dort ihre Nester anlegen. Ein Eingriff in die Gehölzpflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie in die südlich des Wendehammers stehenden Birken und Weiden ist durch den Bebauungsplan nicht geplant. Auch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Eiche bleibt erhalten. Wenn Gehölzschnitte dennoch notwendig werden, dann sind die Gehölzschnittzeiten gem. § 39 (5) 2 BNatSchG zum Schutz von Gehölzbrütern einzuhalten. Der Gehölzschnitt, das auf den Stock setzen oder die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 erfolgen. Wenn die in § 39 (5) 2 BNatSchG genannten Schnittmaßnahmen in die Brutzeit fallen, dann ist im Vorhinein durch einen erfahrenen Biologen auf Besatz zu kontrollieren. Wenn nachweislich Brutvögel vorhanden sind, dann sind entsprechende Minderungs-, Vermeidungs- und/ oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen. Fledermäuse können im Siedlungsbereich vorkommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt. Mit der Errichtung von Wohnhäusern und den zugehörigen Grundstücken sollten neue Quartiermöglichkeiten und Nahrungshabitate entstehen. Es ist bei der Vorhabenumsetzung das Nachtbauverbot einzuhalten. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zum Schutz der Fledermäuse vor Irritation ist zu verzichten. Fallen die Bauarbeiten in die Aktivitätsperiode (01.03 bis 31.10.) der Amphibien, so ist vor Beginn der Baufeldvorbereitung und der Baumaßnahmen der Arbeitsbereich im Westen entlang des Regenwasser-Rückhaltebeckens mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Um zu verhindern, dass Reptilien den Zaun überklettern, sollte dieser aus einem glatten Material bestehen. Damit lässt sich vermeiden, dass wandernde Amphibien in die Baugruben geraten. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung. § 41a BNatSchG ist zu berücksichtigen. Gem. § 41a (1) BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen im Außenbereich so anzu-
--	---

bringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind. Die Beleuchtung ist so zu wählen, dass der Insektenanflug so weit wie möglich reduziert wird. Zu verwenden sind dimmbare Leuchtmittel (LEDs mit warmweißem Licht unter 3.000, vorzugsweise bernsteinfarben (Amber) mit 1.800 K) und Lampengehäuse, die nur einen geringen Lichtanteil in die Umgebung abstrahlen. Zum Schutz rastender Insekten dürfen Lampengehäuse eine Maximaltemperatur von 35 °C nicht überschreiten. Die Beleuchtungskörper sind himmelwärts abzuschirmen. Zur Vermeidung von Streulicht sind die Lampen nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge, sicherheitsrelevante Bereiche) auszurichten. Eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern darf nicht erfolgen.

Die evtl. notwendige Beleuchtung im Außenbereich ist den Jahreszeiten und den Nutzungen anzupassen, eine dauerhafte Beleuchtung ist zu vermeiden, ggf. sind Bewegungsmelder zu verwenden.

Tiefe Baugruben und Kabelgraben ohne Rampe, die über Nacht bestehen bleiben, sind zum Schutz von Kleintieren zu sichern.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vögel die Glasscheiben des Gebäudes aufgrund von Spiegelungen nicht erkennen und es an den Scheiben zu vermehrtem Vogelanprall kommt. Dies ist gerade bei Sonnenschutzglas eine große Gefahr, da dieses Glas in der Regel stark reflektiert. Eine andere Gefahr besteht bei Fenstern, die in Eckbereichen liegen und damit eine Durchsicht ermöglichen.

Da es sich um einen zum Landschaftsraum exponierten Standort handelt, sind für Fensterflächen des Gebäudes Maßnahmen vorzusehen, die eine Reflexion und die Gefahr des Vogelschlages vermeiden. Möglich ist dieses durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % oder durch das Anbringen von Streifen und Punkten auf den Fensterflächen. Je nach den Kontrasten dieser Markierungen sind bestimmte Abstände und Größen einzuhalten¹. Zusätzlich ist in diesen Bereichen eine Beschattung vorzusehen. Wo keine Außenbeschattung möglich ist, sind in den Räumen Vorhänge anzubringen.

Zum Schutz der Vögel sind spiegelnde/reflektierenden Glasflächen wie Balkongeländer, Terrasseneinfassungen, Windschutzwände, Eingangs- und Wellnessbereiche nur dann aus Glas ausgebildet sein, wenn sie mit flächigen Markierungen versehen sind oder aus halbtransparentem Material bestehen.

Pflanzen

Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Pflanzenarten bzw. Arten der Roten Liste ist nicht zu erwarten. Bis auf die jungen Obstbäume im östlichen Bereich, bleiben die Gehölzstrukturen erhalten.

¹ Maße und Kontraste sollen den Vorgaben z. B. der Schweizerische Vogelwarte, Sempac entsprechen. Eine Festlegung von bestimmten Maßen oder Kontrasten kann im BP nicht erfolgen, sondern ist in der verbindlichen Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

	<u>Biologische Vielfalt</u> Eine herausragende biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes auf Grund der anthropogenen Einflüsse auf die Lebensräume nicht zu erwarten. Biotopverbundsysteme werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Schutzzwecke des südöstlich liegenden FFH-Gebietes DE 2551-374 werden nicht beeinflusst. Das Plangebiet ist gemäß dem RREP Teil eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Es handelt es sich jedoch um eine bereits genutzte Fläche, welche sich zusätzlich noch am Rand der Siedlung befindet. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung. Auch steht es den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben lässt sich dadurch ausschließen.
Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft	<u>Fläche</u> Die beanspruchte Fläche entfällt zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum aus der grünpflegerischen Nutzung. <u>Boden</u> Wenn bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Bodenschutzes eingehalten, flächenschonend gearbeitet und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden umgesetzt werden, lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermeiden und ausgleichen. <u>Wasser</u> Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind einzuhalten. Bei Berücksichtigung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Ein Eingriff in das auf dem Grundstück befindliche Regenrückhaltebecken erfolgt nicht. <u>Luft und Klima</u> Belastungen durch Luftschadstoffe aus Baumaschinen und Baustellenfahrzeugen sind lediglich temporär während der Bauarbeiten zu erwarten. Eine erhebliche dauerhafte Verschlechterung der Luftqualität ist daher ausgeschlossen. Versiegelte Flächen können zur geringfügigen Erwärmung der Umgebung führen. <u>Landschaft</u> Bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes handelt es sich um eine Neugestaltung von unbebauter Grünfläche. Dies stellt einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar. Das Plangebiet ist bereits im Osten von Einfamilienhäusern umgeben und grenzt direkt an diese Wohnbebauung an. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden. Gebietsprägende Elemente wie die nördlich stehende große Eiche bleiben erhalten. Auch die südwestlich stehenden Gehölze bleiben erhalten und bilden dadurch einen Sichtschutz. Die Wohnbebauung wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Als Kompensation ist das Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Grundstücksfläche vorgesehen.
Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden. Nach § 7 Denkmalschutzgesetz müssen Veränderungen oder Be-

	seitigungen von Denkmalen genehmigt werden. Werden bei Erdarbeiten verborgene Bodendenkmale entdeckt, so ist dieses unverzüglich bei der Denkmalbehörde anzuzeigen, der Fund und die Fundstelle im unveränderten Zustand zu halten sowie fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren (§ 11 DSchG M-V).																								
2.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung																									
	Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandene Nutzung vor Ort so weiterentwickelt und betrieben werden kann. Die intensiv gärtnerische Nutzung der Fläche bliebe somit bestehen. Landschafts- und Ortsbild blieben in seiner heutigen Form unverändert.																								
3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH																									
	Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen und auszugleichen. Die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf sowie des Kompensationsumfangs erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen „Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018“ (HzE; redaktionell überarbeitet 01.10.2019), welche vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wurde. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m² angegeben. Zu besseren Nachvollziehbarkeit der Berechnung wird die nachfolgende Nummerierung in Klammern entsprechend den Kapitelnummern der HzE 2018 übernommen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.552 m². Das Baufenster weist eine Größe von 707 m² auf. Laut Vorgabe des „Maßes der baulichen Nutzung“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gestattet. Daraus ergibt sich eine maximale bebaubare Fläche von bis zu 282,8 m². Diese zusätzliche Grundfläche darf gemäß §19 (4) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 für Nebengebäude und Nebenanlagen überschritten werden. Demzufolge können weitere 141,4 m² versiegelt werden. Daraus ergibt sich eine mögliche Gesamtversiegelung von 424,2 m². <u>Eingriff</u> <u>(2.) Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs</u> <u>(2.1) Ermittlung des Biotopwertes</u> Jedem vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist eine naturschutzfachliche Wertstufe aus der Anlage 3 der HzE zuzuordnen. Folgende Biotoptypen befinden sich im Bereich des Planungsgebietes: <table><tr><th>Kartiereinheit</th><th>Biotop-/ Nutzungstyp Nr.</th><th>Wertstufe</th><th>Biotopwert</th></tr><tr><td>Einzelbaum, Birken</td><td>2.7.1</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Zierrasen</td><td>13.3.2</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>Siedlungshecke</td><td>13.2.3</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>Wirtschaftsweg</td><td>14.7.4</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Regenrückhaltebecken</td><td>14.10.5</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	Kartiereinheit	Biotop-/ Nutzungstyp Nr.	Wertstufe	Biotopwert	Einzelbaum, Birken	2.7.1	-	-	Zierrasen	13.3.2	0	1	Siedlungshecke	13.2.3	0	1	Wirtschaftsweg	14.7.4	0	0	Regenrückhaltebecken	14.10.5	0	0
Kartiereinheit	Biotop-/ Nutzungstyp Nr.	Wertstufe	Biotopwert																						
Einzelbaum, Birken	2.7.1	-	-																						
Zierrasen	13.3.2	0	1																						
Siedlungshecke	13.2.3	0	1																						
Wirtschaftsweg	14.7.4	0	0																						
Regenrückhaltebecken	14.10.5	0	0																						

(2.2) Ermittlung des Lagefaktors

Das Plangebiet grenzt westlich an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Gemäß der HzE gelten Siedlungsbereiche als Störquellen. Da der Abstand zur Störquelle < 100 m beträgt, wird für den Lagefaktor ein Wert von 0,75 angesetzt.

(2.3) EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Für den Funktionsverlust des betroffenen Biotoptypen ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ):

Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
Zierrasen	424,2	x	1	x	0,75	=	318,15
Gesamt						=	318,15

Das voraussichtliche Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt rund 318 m².

(2.4) EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Die in der Nähe eines Eingriffs liegenden Biotope können neben der Beseitigung und Veränderung auch mittelbar beeinträchtigt und somit nur noch eingeschränkt funktionsfähig sein. Bei Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope und Biotoptypen ab der naturschutzfachlichen Wertstufe 3 nach Anlage 3 der HzE 2018 ist die sich ergebende Funktionsbeeinträchtigung bei der Kompensationsberechnung zu berücksichtigen.

Im Zuge der Biotopkartierung wurde für den Geltungsbereich kein Biotoptyp der Wertstufe 3 festgestellt. Aus diesem Grund entfällt die Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung für gesetzlich geschützte Biotope der Wertstufe 3.

(2.5) EFÄ für Versiegelung und Überbauung

Biotoptypunabhängig erfolgt die Ermittlung der teil- und vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m². Diese wird mit einem Zuschlag von 0,2 oder 0,5 berücksichtigt.

Nach derzeitigem Stand der Planung (14.06.2023) können rund 424 m² der 707 m² versiegelt werden.

Es ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung der Biotoptypen:

Art der Fläche	Flächengröße in m ²	Zuschlag für Teilversiegelung bzw. Überbauung	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Teilversiegelte Fläche	-	0,2	-	-
Vollversiegelte Fläche	424		0,5	212
Gesamt	424			212

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/ Vollversiegelung bzw.

Überbauung beträgt demnach rund 212 m².

(2.6) EFÄ für den multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus der Addition der oben ermittelten Eingriffsflächenäquivalente (2.3) bis (2.5) errechnet sich der multifunktionale Kompensationsbedarf:

EFÄ Biotopbeseitigung bzw. Veränderung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Teil-/Vollversiegelung, Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (in m ² EFÄ)
318	+	Nicht von Relevanz (s.o.)	+	212	=	530

Der vorläufige multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt voraussichtlich 530 m².

(3.) Befristung von Eingriffen

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nach der HzE 2018 nicht um einen befristeten Eingriff. Ein Befristungsfaktor von 0,1 ist daher nicht zu berücksichtigen.

Ausgleich

(4.3) Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) wird gem. der Hinweise zur Eingriffsregelung... (ebda.) aus folgender multiplikativer Verknüpfung errechnet:

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
---------------------------------------	---	--------------------------------	---	---

Der Kompensationswert der Maßnahme setzt sich dabei aus der Addition von Grundbewertung, Zusatzbewertung und Lagezuschlag zusammen.

(4.4) Entsiegelungszuschlag

Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen sind im Gemeindegebiet mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

(4.5) Lagezuschlag

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen befinden sich in keinem Schutzgebiet oder landschaftlichen Freiraum der Stufe 4; daher ist kein Lagezuschlag zu berücksichtigen.

(4.6) Berücksichtigung von Störquellen

Für den Fall, dass die geplante Kompensationsmaßnahme durch Störquellen beeinträchtigt wird, ergibt sich eine Reduzierung des Kompensationswertes um den Leistungsfaktor.

Als Kompensationsmaßnahme ist das Anpflanzen von insgesamt 11 Einzelbäumen vorgesehen. Dabei ist von einer Grundfläche von 25 m² je Baum auszugehen. Dies ergibt eine Maßnahmefläche von 275 m².

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Störquellen. Ein Leistungsfaktor ist nicht anzusetzen, da bei den Maßnahmen im Sied-

lungsbereich dies alles schon berücksichtigt worden ist.

Die Kompensationsmaßnahmen werden wie folgt angerechnet:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KfÄ)
M 1	275	x	2,0	x	--	=	550
Gesamt							550

Die Kompensationsmaßnahmen erbringen ein Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt rund 550 m².

(5.) Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Bei einem Kompensationsbedarf von 530 m² bzw. EFÄ ist mit den aufgelisteten Maßnahmen ein Kompensationsumfang von 550 m² bzw. KFÄ erreicht. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme 1 Anlage einer Baumreihe (M1)

Gesamtfläche: 325 m²

entspricht HzE-Maßnahme 6.21

Kompensationswert 2,0;
Zuschlag ---

Es ist die Neupflanzung von 11 Einzelbäumen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen.

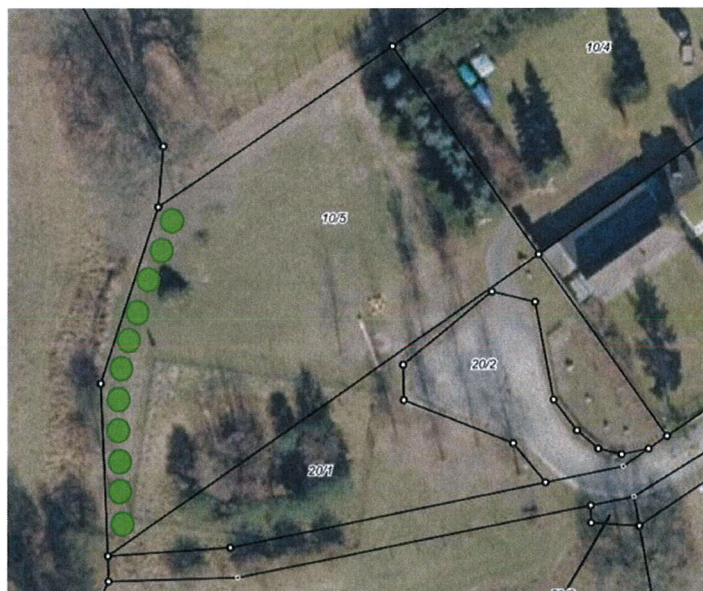


Abbildung 7: Anlage einer Baumreihe entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs

Zu verwenden sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm. Bei der Pflanzung ist auf gebietsheimische Baumarten zurückzugreifen. Verwendet werden können: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Gepflanzt werden können auch Obstbäume. Bei der Pflanzung von Obstbäumen werden Bäume mit einem Stammumfang von

10/12 cm verwendet. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich bei den Obstbäumen um hochstämmige, großkronige alte Sorten handelt.

Gepflanzt werden sollen 3x verpflanzte Hochstämme. Der Leittrieb ist ungeschnitten. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung und Wildverbisschutz zu versehen. Außerdem ist ein Schutz vor Beschädigung durch Mäharbeiten im Stammfußbereich anzubringen. Im Wurzelbereich (Traufbereich der Bäume) dürfen keine Belastungen des Bodens vorkommen, die zu baumschädigenden Bodenverdichtungen führen. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern.

Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu gewährleisten, sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Standjahren erforderlich. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen notwendig. Schutzeinrichtung und Verankerung sind instand zu halten. Die Schutzeinrichtungen können frühestens nach 5 Jahren abgebaut werden.

Je Einzelbaum ist eine Grundfläche von 25 m² vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen der Projektplanung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Zum Schutz der Tiere sind nachts der Baubetrieb oder die Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden

Um Beeinträchtigungen von Amphibien zu vermeiden ist, falls der Bau in deren Aktivitätsperiode (01.03 bis 31.10.) fällt, der Arbeitsbereich im Westen entlang des Regenwasser-Rückhaltebeckens mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig durch eine ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

Um Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen durch Beleuchtung zu vermeiden, sind neue Beleuchtungen im Außenbereich so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind:

- Verwendung von Lampen, die nur einen geringen Lichtanteil in die Umgebung abstrahlen.
- Zum Schutz rastender Insekten dürfen Lampengehäuse eine Maximaltemperatur von 35 °C nicht überschreiten.
- Die Beleuchtungskörper sind himmelwärts abzuschirmen (auch zum Schutz der Zugvögel).
- Zur Vermeidung von Streulicht sind die Lampen nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge, sicherheitsrelevante Bereiche) auszurichten. Eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern darf nicht erfolgen.).
- Die evtl. notwendige Beleuchtung im Außenbereich ist den Jahreszeiten und den Nutzungen anzupassen, eine dauerhafte Beleuchtung ist zu vermeiden, ggf. sind Bewegungsmelder zu verwenden.

	Da es sich um einen zum Landschaftsraum exponierten Standort handelt, sind für Fensterflächen des Gebäudes Maßnahmen vorzusehen, die eine Reflexion und die Gefahr des Vogelschlages vermeiden. Möglich ist dieses durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal. 15 %. Zusätzlich ist in diesen Bereichen eine Beschattung vorzusehen. Wo keine Außenbeschattung möglich ist, sind in den Räumen Vorhänge anzubringen. Zum Schutz der Vögel sind spiegelnde/reflektieren Glasflächen wie Balkongeländer, Terrasseneinfassungen, Windschutzwände, Eingangs- und Wellnessbereiche nur dann aus Glas ausgebildet sein, wenn sie mit flächigen Markierungen versehen sind oder aus halbtransparentem Material bestehen. Zu beachten sind die gesetzlichen Vorgaben wie: • Es sind die Gehölzschnittzeiten gem. § 39 (5) 2 BNatSchG zum Schutz von Gehölzbrütern einzuhalten. Der Gehölzschnitt, das auf den Stock setzen oder die Beseitigung von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 erfolgen.
4. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	
	Grundlage für die Planung ist die Ausweisung von Bauflächen im nordwestlichen Siedlungsbereich von Löcknitz. Geplant ist eine Fläche zu überbauen, die an die Fläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Löcknitz angrenzt. Da die Innenbereichspotenzialflächen für die Ergänzung der Wohnbebauung erschöpft sind, werden Flächen ausgewählt, die kleinteilig sind und an die bereits bestehende Bebauung angrenzen. Durch die Planung werden keine wertvollen Böden versiegelt. Da eine bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt gering. Es werden keine Alternativen zu dem jetzigen Vorhaben gesehen.
5. ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7	
	Von der geplanten Nutzung gehen keine Risiken für die Umwelt aus, da hier keine gefährlichen Stoffe Bestandteil der Nutzung sind. Das Vorhaben ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt bzw. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind daher nicht erforderlich.
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Es wird eine einfache verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen anerkannten planerischen Grundsätzen gem. der aktuellen Rechtslage entspricht, durchgeführt.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.
7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	
	Das Ziel der Planung besteht darin, die planerischen Voraussetzungen so vorzubereiten, dass angrenzend an innerörtliche Flächen weitere Wohnbauvorhaben ermöglicht werden können. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen, sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen. Werden Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst, ist ein Antrag auf Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 (7) i. V. m. § 67 BNatSchG zu stellen. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotope und Landschaftsbild werden durch die Neupflanzung von heimischen Gehölzen ausgeglichen. Der durch den Eingriff ermittelte Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt 530 m². Mit der Kompensationsmaßnahme M1 wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 550 m² erreicht. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Löcknitz verursacht, unter der Voraussetzung, dass die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Das Vorhaben ist somit als umweltverträglich anzusehen.
8. QUELLEN	
	- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (Hrsg.): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016; - Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom August 2010; - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. Erste Fortschreibung vom Oktober 2009 (GLRP VP); - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Hrsg.): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013; - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394); - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zu-

	letzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176); – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (BGBl. I S. 323); – 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546); – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184); – Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306); – Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392); – Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Gültig ab: 01.06.2018, Redaktionelle Überarbeitung: 01.10.2019
--	---