

Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2016

## **Satzung der Gemeinde Lockwisch**

über die

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An den Wiesen"**

gelegen in Hof Lockwisch westlich und östlich der Hauptstraße, umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5

#### **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

08.09.2016

# Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

**Martin Hufmann**

Dipl. Geogr.

**Lars Fricke**

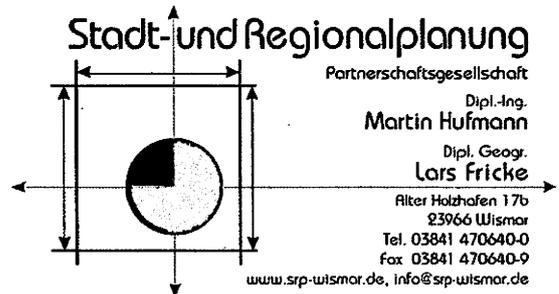
Alter Holzhofen 17b

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

[www.srp-wismor.de](http://www.srp-wismor.de), [info@srp-wismor.de](mailto:info@srp-wismor.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung und Planungsziele .....	2
2. Lage und Geltungsbereich .....	2
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung, Verfahren .....	4
4. Bebauungskonzept .....	5
4.1 Ausgangssituation .....	5
4.2 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen .....	6
4.3 Örtliche Bauvorschriften .....	7
4.4 Verkehrserschließung .....	7
5. Flächenbilanz .....	7
6. Ver- und Entsorgung .....	8
6.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger .....	8
6.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	8
6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	8
6.4 Energieversorgung .....	9
6.5 Abfallentsorgung / Altlasten .....	9
6.6 Telekommunikation .....	9
7. Bodendenkmale .....	9
8. Immissionsschutz .....	9
9. Eigentumsverhältnisse .....	10
10. Ausgleichsmaßnahmen .....	10
11. Sonstiges .....	13
12. Planungskosten .....	14

## **1. Einleitung und Planungsziele**

Die Gemeinde Lockwisch hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An den Wiesen" gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im vereinfachten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Fall. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist seit Oktober 2000 rechtskräftig und umfasst Flächen westlich und östlich der Hauptstraße in Hof Lockwisch. Ziel war die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Flächen sind mittlerweile nahezu vollständig entsprechend der genannten Zielsetzung bebaut.

Der Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 folgt aus der Tatsache, dass es in der Vergangenheit Unklarheiten bzgl. der planungsrechtlichen Grundlage der Baugenehmigungen gegeben hat. In der Folge davon hat es starke Abweichungen zwischen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der tatsächlichen Bebauung gegeben.

Die Abweichungen betreffen insbesondere die Lage der errichteten Wohngebäude und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), der farblichen Gestaltung und der Form der Dächer sowie die nicht erfolgte Umsetzung von Grünfestsetzungen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Lockwisch die Zielsetzung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächliche bauliche Situation und die realen Grundstücksnutzungen anzupassen. Es ist davon auszugehen, dass die momentane Situation nicht durch bewusste Rechtsverstöße seitens der Grundstückseigentümer herbeigeführt wurde, sondern aufgrund bestimmter bau- bzw. planungsrechtlicher Umstände. Daher soll für alle Beteiligten Rechtssicherheit hergestellt und zukünftig die städtebauliche Ordnung gesichert werden. Eine Verdichtung des Gebietes – etwa durch die Erhöhung der Grundflächenzahl – ist dabei nicht vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Grundstruktur soll im Wesentlichen erhalten bleiben.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 identisch. Es befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Lockwisch Hof, westlich und östlich der Hauptstraße. Der Geltungsbereich ist im folgenden Luftbild dargestellt.



Abb.: Geltungsbereich (Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DEM-V 2015)

### 3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung, Verfahren

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Gemeinde Lockwisch verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Die Ortslage Lockwisch befindet sich im Südwesten des Unterzentrums Schönberg und liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2011) Westmecklenburg in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Norden von Lockwisch verläuft die Eisenbahnverbindung in Richtung Lübeck bzw. Schönberg. Zwei Kilometer südlich befindet sich die überregionale Straßenverbindung der Autobahn A 20.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Lockwisch keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Lockwisch dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat. Insbesondere für die Gemeinden im ländlichen Bereich gilt, dass eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden soll und dass die notwendige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden soll.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Lockwisch, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 sowie der Bebauungsplan Nr. 5 verwendet. Aufgrund der besonderen Problematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Nebengebäude, Garagen und Carports auf der Grundlage von Luftbildern und örtlichen Erhebungen erhoben und im Plan dargestellt. Diese baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil eines Vermessungsplanes oder der Katasterunterlagen. Die dargestellte Lage kann daher von den örtlichen Gegebenheiten abweichen.

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte am 10.04.2014.

Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 04.06.2015 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Planänderung geführt haben. Es wurden lediglich redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen im Teil B - Text und in den Hinweisen durchgeführt.

## **4. Bebauungskonzept**

### **4.1 Ausgangssituation**

Die 1. Änderung umfasst, wie beschrieben, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, westlich und östlich der Hauptstraße in der Ortslage Hof Lockwisch. Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde das Gebiet entlang der Straßen "Zum Berg" und "An den Wiesen" vollständig mit eingeschossigen Eigenheimen bebaut. Auch die bauliche Entwicklung an der Straße "Am Schäferteich" ist durch die Errichtung eines Eigenheimes abgeschlossen.

Insgesamt entspricht die städtebauliche Struktur des Wohngebietes im Wesentlichen den ursprünglichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. In der Umsetzung des Planes hat es jedoch aus verschiedenen Gründen Unklarheiten bezüglich einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben. Dazu kommt, dass einige Festsetzungen vergleichsweise eng gefasst waren und entsprechend Befreiungsanträge bzgl. der städtebaulichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften gestellt wurden.

Im Ergebnis weicht die bauliche Situation in zahlreichen Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ab. Eine umfangreiche Bestandsaufnahme dieser Fälle hat ergeben, dass sich die Abweichungen insbesondere auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beziehen. Dies betrifft sowohl die Hauptgebäude als auch die Nebengebäude, Carports und Garagen. Die Hauptgebäude weichen - ganz oder teilweise - durch ihre Lage außerhalb der im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Baufenster ab. Auch zahlreiche Nebenanlagen, Garagen und Carports liegen außerhalb dieser Baufenster. Bei den genannten baulichen Anlagen kommen die Abweichungen dadurch zustande, dass die Errichtung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Teil B (Text) des Bebauungsplanes generell ausgeschlossen wurde.

Für den Bereich der örtlichen Bauvorschriften sind im Wesentlichen Abweichungen bezüglich der Dachgestaltung zu verzeichnen. Entgegen den Gestaltungsvorschriften wurden in einem nennenswerten Umfang Walmdächer und Dächer mit einer Eindeckung in Anthrazit oder Schwarz errichtet. In einem geringeren Umfange - aber im Ortsbild wirksam - kamen glänzende Dachmaterialien zum Einsatz. Hier wurden im Ursprungsplan glasierte Dachziegel ausgeschlossen.

In Teilbereichen werden Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, baulich oder als Gartenfläche genutzt. Auf einem weiteren, größeren Teil der Flächen, insbesondere im nordöstlichen Bereich, sind die Maßnahmen augenscheinlich nicht bzw. nicht erfolgreich durchgeführt worden. Einige Flächen werden darüber hinaus als Lagerfläche genutzt.

Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass durch die dargestellten Abweichungen der baulichen Entwicklung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 keine gravierenden städtebaulichen Mängel entstanden sind.

## **4.2 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen**

Aufgrund der o.g. Ausgangssituation verfolgt die Gemeinde Lockwisch durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 insbesondere die Zielsetzung, die planungsrechtliche Situation an den baulichen und sonstigen Bestand anzupassen. Dadurch soll für alle Beteiligten Rechtssicherheit bezüglich des Bestandes als auch für zukünftige Baumaßnahmen geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zu Art und Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert fort und sind nicht Gegenstand der 1. Änderung. Ergänzt wird lediglich, dass die zulässige Grundfläche in dem Wohngebiet WA 4 durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden darf. Die GRZ wird in dem Gebiet mit 0,15 festgelegt. Durch die höhere Überschreitungsmöglichkeit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass ein größerer Teil des Grundstückes als Lagerfläche genutzt wird. Ziel der Gemeinde ist es, durch diese Festsetzung den Bestand zu sichern, ohne dass es in Zukunft zu einer unangemessenen baulichen Verdichtung in diesem Ortsrandbereich kommt.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Lage der Hauptgebäude geändert. Dabei wurde auch die durch die Parzellierung konkretisierte Begrenzung des Straßenverkehrsraumes berücksichtigt. Durch die gleichzeitig vorgenommene Erweiterung der Baufenster soll eine größere Flexibilität in der Grundstücksnutzung erreicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird dadurch nicht erhöht.

Zur Lösung der bestehenden Widersprüche bezüglich der Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) wird festgesetzt, dass diese in allen Baugebieten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit werden jetzt auch Einfriedungen, Stellplätze usw. außerhalb der Baufenster zulässig.

Weitere Änderungen betreffen die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diejenigen Flächen auf denen die im Bauungsplan Nr. 5 festgesetzten Maßnahmen nicht mehr durchgeführt werden können, werden den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet. Es handelt sich um kleinere rückwärtige Grundstücksflächen im Bereich der Straßen "Am Berg" und "An den Wiesen", eine private Gartenfläche an der Hauptstraße sowie eine größere Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, die durch einen örtlichen Betrieb genutzt wird. Ansonsten handelt es sich um Flächen die durch Nebengebäude bebaut sind oder als private Gartenflächen genutzt werden. Auf einem Grundstück an der Straße "An den Wiesen" wurde darüber hinaus auch eine Fläche mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht umgesetzt. Auch diese Fläche wird entsprechend der aktuellen Nutzung als private Gartenfläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die übrigen Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Feldhecke" oder "Sukzession" festgesetzt. Diese Änderung ist lediglich klarstellend, da die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen - insbesondere die flächendeckende Festsetzung als Sukzessionsfläche - nur als Grünfläche umgesetzt werden kann. Die Maßnahmen selbst werden nicht geändert und sind nicht Gegenstand der 1. Änderung. Die angesprochenen Grünflächen sollen nicht ersatzlos gestrichen werden, sondern entsprechend den Ausführungen in Kap. 10 der Begründung an anderer Stelle durchgeführt werden.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Auch die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend dem Bestand geändert. Diese begründen sich weiterhin mit dem Ziel, die Bebauung, entsprechend dem ländlichen Charakter des Standortes, städtebaulich sinnvoll in das Ortsbild einzufügen und im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das gewünschte Ortsbild zu sichern.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachform und der Dachfarbe geändert. Im Plangebiet sind nunmehr zu den Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer auch Walm- und Zeltdächer zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Ziegel- oder Pfanneneindeckungen zulässig. Im geltenden Bebauungsplan ist ein Farbspektrum von Rot bis Braun festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 5 gelten unverändert fort.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Die privaten Grundstücksflächen sind direkt an die Straßenverkehrsfläche der Straßen "Am Berg" und "An den Wiesen" angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die ursprüngliche Zielsetzung der Gemeinde wird auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterverfolgt. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger ist sichergestellt. Die im Plangebiet liegenden Straßen werden wie im Bebauungsplan Nr. 5 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In Teilbereichen wurden Änderungen vorgenommen, indem die Straßenbegrenzungslinien an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen des Straßenraums angepasst wurden.

Die Straße "Am Berg" befindet sich im Privatbesitz. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die planerische Festsetzung der Verkehrsfläche, die Erschließung im bauplanungsrechtlichen noch nicht gesichert ist, wenn diese nicht öffentlich gewidmet ist. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass zur rechtlichen Sicherung der Erschließung die betroffenen Grundstückseigentümer gehalten sind, diese durch eine Baulast zu sichern. Eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit sowie ideelles Miteigentum ist für eine Sicherung der Erschließung nicht ausreichend. Die Grundstückseigentümer sind gehalten, die bestehenden Zufahrten auch durch Baulasten zu sichern.

Die Baugrundstücke im Bereich der Straße "Am Berg" sind bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut, so dass weitere Bauanträge für neue Hauptgebäude nicht zu erwarten sind. Die Gemeinde wird bei zukünftigen Vorhaben prüfen, ob eine öffentlich-rechtliche Absicherung der Erschließung vorliegt.

## **5. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beträgt rd. 4,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	32.300
Verkehrsfläche	4.200
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	500
Fläche für den Gemeinbedarf	4.700
Grünflächen	5.100
Fläche für die Landwirtschaft	1.500
Σ	48.300

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind im Rahmen der erfolgten Erschließung und Bebauung neu errichtet worden. Für die leitungsgebundenen Energiearten existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in den Straßen "Am Berg" und "An den Wiesen".

Bei Veränderungen im Bestand sind die Beteiligten frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

### 6.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandenen Frischwasserleitungen in den Wohngebietsstraßen sichergestellt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für den Zweckverband Grevesmühlen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Das Löschwasserkonzept des vorhandenen Wohngebiets gilt unverändert fort. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

### 6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das in den Straßen liegende Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser zentral in die im östlichen Planbereich liegende Kläranlage entsorgt.

Das bestehende Konzept zur Regenwasserentsorgung gilt weiterhin.

#### **6.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen E.DIS sichergestellt.

#### **6.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet. Die Flächeneigentümer haben dazu ihre Müllbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen am Straßenrand abzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wurde bereits durch die Deutsche Telekom AG realisiert. Eventuelle Erweiterungen sind mit der Telekom frühzeitig abzustimmen.

#### **7. Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

#### **8. Immissionsschutz**

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, sind keine zusätzlichen Belastungen des Plangebiets zu erwarten. Es werden keine Änderungen bezüglich der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

## 9. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

## 10. Ausgleichsmaßnahmen

Neben den eingangs beschriebenen Abweichungen der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten und tatsächlichen Bebauung, gibt es auch Abweichungen in der Entwicklung und Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, die ebenfalls auf Unklarheiten in Bezug auf die planungsrechtlichen Grundlagen zurückzuführen sind. Auch für die Ausgleichsflächen soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten erfolgen. Da dadurch auch Flächen entfallen, die im Ursprungsplan als Ausgleichfläche festgesetzt waren, entsteht ein Ausgleichsdefizit, das durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung ausgeglichen wird. Alle im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen (Maßnahmenflächen G1-4b) werden im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß des aktuellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungsmodells „Hinweise zur Eingriffsregelung“ - Anlage 11 „Potentielle Kompensationsmaßnahmen und ihre Wertestufung“ betrachtet und bewertet, um für die Maßnahmen Vergleichswerte entsprechend des heutigen Standards darzustellen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für alle Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Die Beschreibungen der Maßnahmenflächen werden nachfolgend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 übernommen (*kursiv gekennzeichnet*). Außerdem erfolgt eine Zusammenfassung zum Stand der Umsetzung der Maßnahme bzw. des weiteren Verfahrens mit der entsprechenden Maßnahmenfläche im Zuge der 1. Änderung. Für die nicht mehr realisierbaren Maßnahmen erfolgen Wertstufen- und Kompensationswertzuordnungen, die nun an anderer Stelle als externe Maßnahmen umgesetzt werden sollen.

### Maßnahmenfläche G1

*Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G1 im Teilgebiet 1 ist die ungestörte Entwicklung einer Feldhecke als naturnaher Bereich zur Biotopvernetzung. Dafür sind Gehölze der Gehölzartenliste zu pflanzen.*

Diese Maßnahme wurde teilweise umgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden Teilbereiche dem WA-Gebiet zugeschlagen. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll im Rahmen der 1. Änderung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

### Maßnahmenfläche G2a und G2b

*Das Entwicklungsziel für die Grünflächen G2a im Teilgebiet 2 ist die Entwicklung einer naturnahen Feldhecke zur Biotopvernetzung zwischen den einzelnen Grundstücken. Dafür sind Gehölze der Gehölzartenliste zu pflanzen. Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G2b ist die Schaffung einer Sukzessionsfläche mit Initialpflanzungen aus 10 Gehölzgruppen (1 Gruppe= 3 Laubholzheister, 5 Sträucher der Gehölzartenliste).*

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die Maßnahmenfläche G2a dem WA-Gebiet zugordnet. Die Maßnahmenfläche G2b wird künftig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entfallen beide Maßnahmenflächen und das entstehende Ausgleichsdefizit wird extern ausgeglichen.

Maßnahmenfläche G3

*Das Entwicklungsziel für die Grünfläche 3 im Teilgebiet 3 ist die Schaffung von Sukzessionsflächen an den Böschungen bepflanzt mit 20 Gehölzgruppen (1 Gruppe= 3 Laubholzheister, 5 Sträucher der Gehölzartenliste).*

Diese Maßnahmenfläche wird mit der hier betrachteten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 teilweise als WA-Fläche und teilweise als extensive Weidefläche festgesetzt. Die Weidefläche entspricht zwar nicht dem ursprünglich festgelegten Entwicklungsziel, wird jedoch gemäß Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ als Maßnahme gemäß Punkt I.6 „Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen“ bewertet. Es wird dabei davon ausgegangen, dass hier eine gleiche Werteinstufung und Kompensationswertzuordnung erfolgen kann, wie für die ursprüngliche Maßnahme. Demzufolge wird nur der Teilbereiche, welcher mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes als WA-Fläche dargestellt wird bei der Kompensationsmaßnahmenbilanzierung berücksichtigt.

Maßnahmenfläche G4a und G4b

*Das Entwicklungsziel für die Grünfläche G4a im Teilgebiet 4 ist die Biotopvernetzung durch Entwicklung einer Feldhecke (Gehölze der Gehölzartenliste) und die Schaffung naturnaher Übergänge in die freie Landschaft durch Sukzessionsflächen G 4b. Initialpflanzungen mit 5 Gehölzgruppen bestehend aus 3 Laubholzheister und 5 Sträuchern der Gehölzartenlisten sind in der Sukzessionsfläche G4b aufzunehmen.*

Die Maßnahmenfläche G4a wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes durchgeführt. Eine Umsetzung der Maßnahmenflächen G4b soll nun mit der 1. Änderung erfolgen.

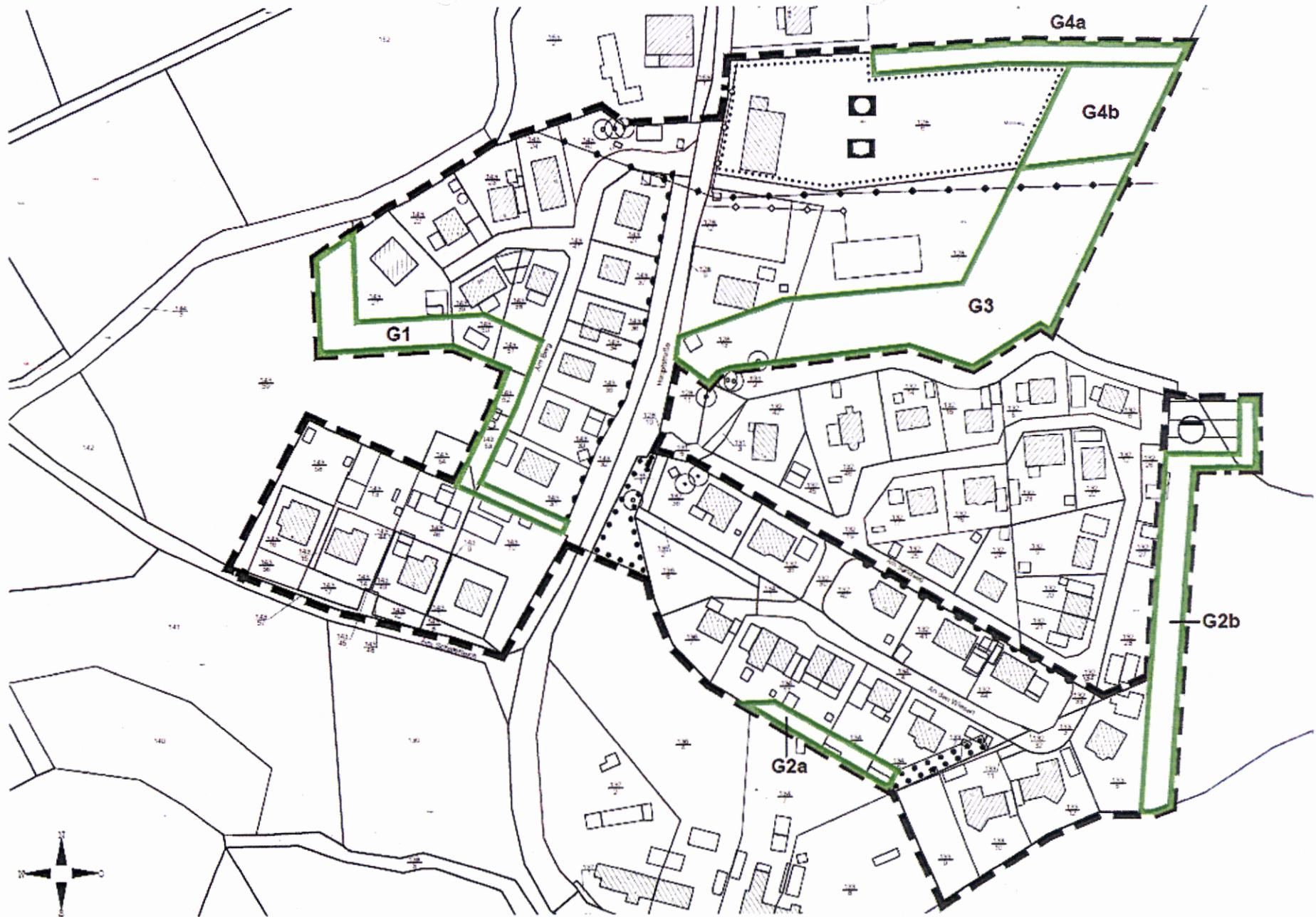


Abb.1: Darstellung der Maßnahmenflächen (G1-4b) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.5 (ohne Maßstab)

Für die Maßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes, welche nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden bzw. nicht mehr realisiert werden können wurde ein Flächenäquivalent gemäß des aktuellen Bilanzierungsmodells in Tabelle 1 dargestellt. Der Ausgleich soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 außerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Tabelle 1: Zusammenfassende Darstellung der Kompensationsmaßnahmen (KM)

Maßnahmenflächen/ KM	Zuord- ord- nung *	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
G1 (Teilfläche-1.Änd. externer Ausgleich)	I.4	900	2	2	0,8	1440
G2a (1.Änd. externer Ausgleich)	I.4	338	2	2	0,8	541
G2b (1.Änd. externer Ausgleich)	II.1	1465	2	2	0,8	2344
G3 (Teilfläche-1.Änd. externer Ausgleich)	II.1/ I.6	1987	2	2	0,8	3179
G4a (ausgeführt)	I.4					
G4b (Realisierung 1.Änd.)	II.2					
Maßnahmenflächen – Realisierung als externer Ausgleich im Rahmen der 1. Änderung						7504 m <sup>2</sup> KFÄ

\*gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung M-V

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll der ermittelte Kompensationsbedarf extern erbracht werden. Hierfür soll das entsprechende Flächenäquivalent im Rahmen des von der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreises Nordwestmecklenburg) anerkannten Ökokontos Neundorfer Moor (Reg.Nr. Sch-001) in den Gemarkungen Radegast, Wakenstädt und Neuendorf ausgeglichen werden.

## 11. Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unte-

Satzung der Gemeinde Lockwisch über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "An den Wiesen"

ren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Im Ursprungsplan wurden den in dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Grünflächen folgende Maßnahmen zugeordnet:

Grünfläche 1: Die ungestörte Entwicklung einer Feldhecke als naturnaher Bereich zur Biotopvernetzung.

Grünfläche 2: Die Biotopvernetzung durch Entwicklung einer Feldhecke und die Schaffung naturnaher Übergänge in die freie Landschaft durch Sukzessionsflächen.

Grünfläche 3: Sukzession und Initialpflanzungen mit 5 Gehölzgruppen bestehend aus 3 Laubholzheistern und 5 Sträuchern.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## 12. Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

Lockwisch, den 14.2.2017



Der Bürgermeister