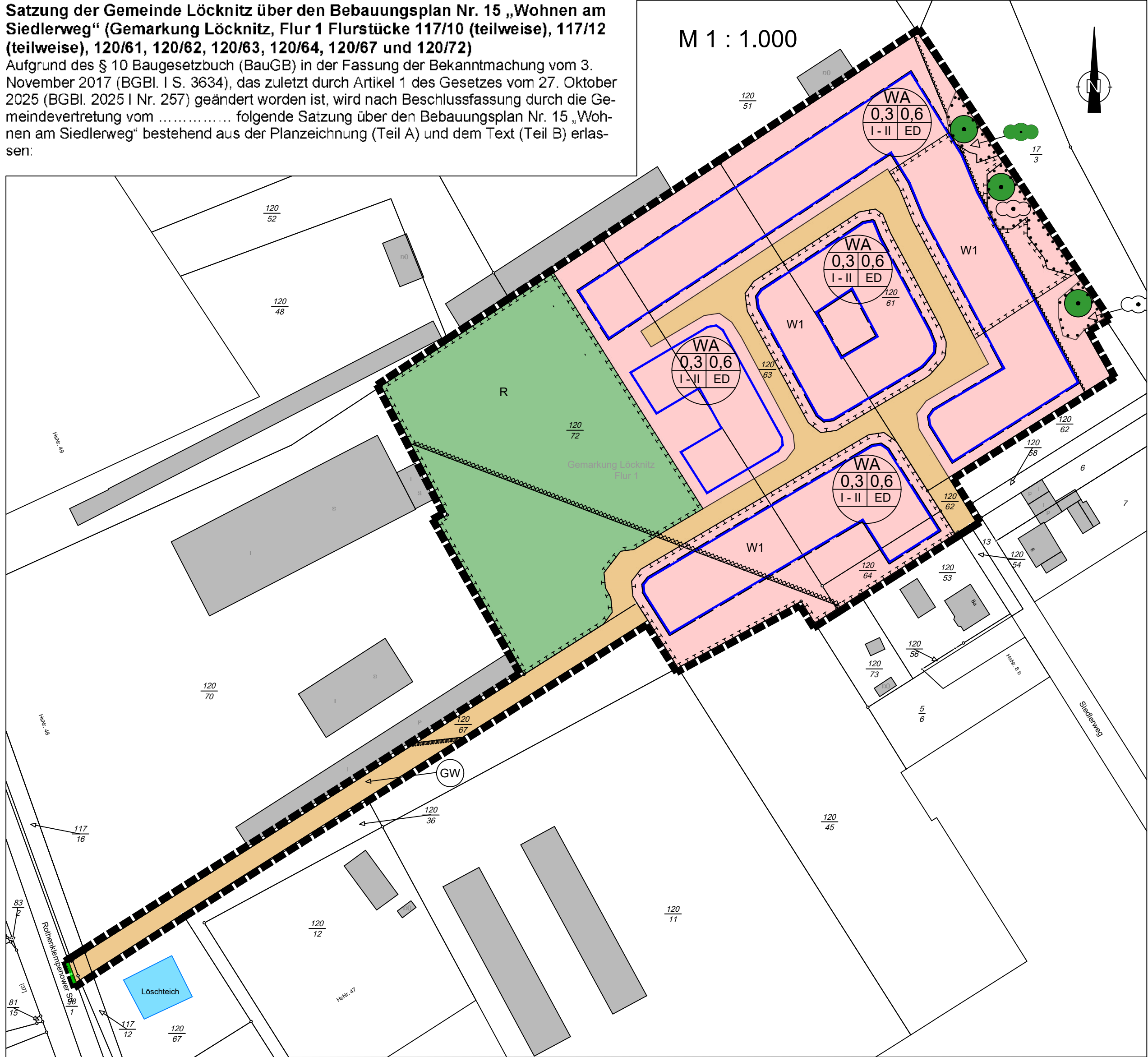


SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Wohnen am Siedlerweg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ (Gemarkung Löcknitz, Flur 1 Flurstücke 117/10 (teilweise), 117/12 (teilweise), 120/61, 120/62, 120/63, 120/64, 120/67 und 120/72)
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Kartengrundlage digitale ALK, Stand 23.05.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben) § 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts) § 22 BauNVO
	Baugrenze § 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

4. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung hier Klimaanpassungsmaßnahmen

5. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Umwelt	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b, 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: mit Kennzeichnung der Maßnahme
R	Retentionsfläche
W1	Bauflächen, die in die Retentionsfläche entwässern müssen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung: Bäume Sträucher

7. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Kennzeichnung	
	Umgrenzung des Bergwerkseigentum

III. Nachrichtliche Übernahmen	
	von Bebauungs freizuhalten, hier wegen den 30 m Waldabstand
	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung hier Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (Zone III)

IV. Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Gebäudebestand

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Zisternenpflicht und Nutzung von Retentionsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB
Regenwasser von Dach-, Wege-, Terrassen- und Balkonflächen muss in Zisternen gesammelt werden. Das Regenwasser soll zur Gartenbewässerung verbraucht werden. Das überschüssige Wasser nach Starkregeneignissen muss von den Bauflächen, die als Maßnahmenflächen W1 gekennzeichnet wurden, in die Retentionsfläche abgeleitet werden. Das überschüssige Wasser der anderen Bauflächen kann vor Ort versickert werden.

3. Solardachpflicht
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Solarmindestfläche
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Innerhalb der Baufelder sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflächen von Garagen und Tiefgaragen extensiv oder intensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1. Artenschutzmaßnahmen
§ 44 BNatSchG
1.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V1 des AFB Bauzeitenregelung
Die Bauarbeiten sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen und ab dem 28. Februar dauerhaft bis zur Vollendung fortzuführen. Sollte von den Bauzeiten abgewichen werden, so sind die Bauarbeiten durch eine öBB zu begleiten, die vor Bautätigkeit das Baugelände auf bodenbrütende Vögel prüft und ggf. in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vergrämung durchführt.

1.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2 des AFB ökologische Baubegleitung
Bei Umsetzung des B-Plans ist eine ökologische Baubegleitung (öBB) zu beauftragen. Diese plant und begleitet die Maßnahmen und bestätigt gegenüber der unteren Naturschutzbehörde die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen. Die ökologische Baubegleitung ist in alle relevanten Planungsschritte mit einzubeziehen, damit unvorhersehbare Beeinträchtigungen streng geschützter Tierarten und Vogelarten frühzeitig erkannt und vermieden werden können. Die ökologische Baubegleitung ist vor Baubeginn der uNB anzuzeigen.

1.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3 des AFB Amphibien- und Reptilienfreundliche Rinnen und Schächte
Alle Schächte und Rinnen, die für Reptilien und Amphibien ein Tötungsrisiko bergen könnten, müssen so gestaltet werden, dass die Tiere weder hineingelangen können oder diese aus eigener Kraft gefahrlos wieder verlassen können.

1.4 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4 des AFB Umsiedlung der Zauneidechsen
Die auf der südlichen Fläche lebenden Zauneidechsen sind vor Baubeginn in ein entsprechendes Ersatzhabitat umzusiedeln. Die Umsiedlung sowie die Auswahl und Herrichtung des Ersatzhabitats ist mit der unteren Naturschutzbehörde durch die ausführende Firma bzw. öBB abzustimmen.

2. Trinkwasserschutzzone
Für die in der Trinkwasserschutzzone III liegende Verkehrsfläche sind die Regeln des Trinkwasserschutzbereiches zu beachten.

III. Hinweise

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

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ nach § 13a gefasst. Der Beschluss ist am 06.02.2025 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 01-02/2025 sowie auf der Internetseite der Gemeinde am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 21.01.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 07.02.2025 bis 20.02.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Löcknitz veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom bis zum im Rathaus ausgelegt. Der Entwurf war in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung am im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr./2025 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Löcknitz eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Der Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ wird hiermit ausgefertigt.

Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr./2025 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten

Löcknitz, den

Siegel Bürgermeister



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnen am Siedlerweg" der Gemeinde Löcknitz
Stand: Entwurf Dezember 2025
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann