

Gemeinde Löcknitz

Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3

Artenschutzfachbeitrag
Schallschutzprognose
Geotechnische Untersuchung
Bodenuntersuchungen zur Durchlässigkeit/
Versickerungsfähigkeit

Auftraggeber:

Gemeinde Löcknitz
Der Bürgermeister
Über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG.....	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.4.1	Boden	9
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	11
4.3	Flächennutzungsplan	12
5.	PLANKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.1.1	Einwohnerentwicklung	13
5.1.2	Siedlungsentwicklung.....	14
5.1.3	Wohnungsbaupotenziale und Potenziale für gewerbliche Nutzung.....	14
5.1.4	Bedarf Wohnungsbau	17
5.1.5	Bedarf Gewerbegebiete	17
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
6.	PLANINHALT	18
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	18
6.1.1	Art der Nutzung	18
6.1.2	Maß der Nutzung.....	18
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.2	Verkehrsflächen	18
6.3	Klimaschutz	19
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	19
6.5	Immissionsschutz	20
6.6	Kennzeichnung	20
6.6.1	Bergwerkseigentum.....	20
6.7	Nachrichtliche Übernahme	20
6.7.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	20
6.8	Hinweise.....	21
6.8.1	Bodendenkmale	21
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	21
7.1	Verkehr	21
7.2	Ver- und Entsorgung	21

7.3	Bodenordnende Maßnahmen	22
7.4	Kosten und Finanzierung.....	22
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	22

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das 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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- 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),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 117/10 (teilweise), 117/12 (teilweise), 120/61, 120/62, 120/63, 120/64, 120/67 und 120/72 der Flur 1 Gemarkung Löcknitz. Der Plangeltungsbereich befindet sich zwischen dem Wohngebiet entlang des Siedlerwegs und einem Gewerbegebiet. Im Westen schließt der Plangeltungsbereich an die Rothenklempenower Straße an und im Süden an den Siedlerweg. Im Osten wird der Planbereich durch ehemalige Bahnschienen und eine angrenzende unbefestigte Straße, welche entlang der Schienen verläuft, begrenzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich angrenzend eine Brache mit einem dazugehörigen Gebäuderiegel, der das Wohngebiet abschirmt. Im Süden grenzt der Plangeltungsbereich an einen Gewerbebetrieb.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Brachflächen eines ehemaligen Gewerbebetriebes (Flurstücke 120/48, 120/51 und 120/52),

- im Westen: durch eine genutzte Gewerbefläche (Rothenklempenower Straße 48) und die Rothenklempenower Straße (Flurstücke 98/1, 117/16, 117/17 und 120/70),
im Süden: durch eine Gewerbefläche (Rothenklempenower Straße 47), Garagen und Wohnbebauung (Siedlerweg 8), dem Siedlerweg und einem unbefestigten Weg in den Wald (Flurstücke 13, 117/12, 120/36, 120/45, 120/53, 120/54, 120/58, 120/62, 120/67 und 120/73) und
im Osten: durch Gehölze an einer ehemaligen Bahnstrecke (Flurstück 17/3).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht Baurecht für ein neues Wohngebiet mit 19 Baugrundstücken zu schaffen.

Die Gemeinde würde von diesem Angebot für Baugrundstücke profitieren da die Nachfrage nach Bauland sehr groß ist. Die Flächen des Geltungsbereichs, abgesehen von Teilen der Zufahrtsstraße, befinden sich im Privateigentum. Die Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die zu überplanende brachliegende Fläche grenzt im Süden an den Siedlungsbereich der Gemeinde Löcknitz an. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Innenbereich der Gemeinde.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen, deswegen wird der Planbereich über den Siedlerweg und die Rothenklempenower Straße erschlossen, um den entstehenden Verkehrsaufkommen sinnvoll zu begegnen. Das Vorhaben trägt zur Ortsbildverbesserung bei und der Innenbereich wird gestärkt. Die Umgebung ist von Wohnnutzung und Gewerbeflächen geprägt, aber auch von der Nähe zum Wald, der als Naherholung für die jetzigen und künftigen Bewohner dient.

2.3 Planverfahren

Es handelt sich hier um eine Brachfläche die nach § 13 a BauGB wiederbenutzbar gemacht werden soll. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,4 ha davon sind $14.898 \text{ m}^2 \times 0,3 = 4.469 \text{ m}^2$ überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet. Damit liegt die Größe der bebaubaren Fläche unterhalb der 20.000 m^2 . Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene Schutzgebiet GGB DE 2551-374 „Wald nordöstlich von Löcknitz“ befindet sich etwas 400 m südöstlich des Planbereichs. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernungen nicht.

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

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

Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss

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 Stadt am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 21.01.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 03.03.2025 mitgeteilt.

Information der Öffentlichkeit

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.

Erarbeitung des Vorentwurfs

Für den Bebauungsplan wurde eine Schallschutzprognose und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.03.2025 war die grundsätzliche strategische Entwicklung der Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen zu klären.

Entwurfsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ befindet sich im Norden der Gemeinde Löcknitz, zwischen dem nördlichen Wohn- und dem Gewerbegebiet.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich war teilweise bebaut. Nach Abbruch des ruinösen Gebäudebestandes liegt der Planbereich brach.

Auf dem historischen Luftbild von 1991 sind einzelne Baracken zu erkennen. Die Fläche wurde als Lagerfläche und PKW-Stellplatz verwendet.



ABBILDUNG 1 HISTORISCHES LUFTBILD AUS DEM JAHR 1991

(Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, abgerufen am 03.01.2025)

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Rothenklempenower Straße (L 283) und den Siedlerweg erschlossen. Der jetzige Fußweg in den Wald hinein verläuft über das Privatgrundstück des Vorhabenträgers. Dieser Fußweg kann durch die angestrebte Nutzung nicht mehr genutzt werden und muss auf das angrenzende öffentliche Flurstück verlegt werden. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen im Plangeltungsbereich sind nicht vorhanden und müssen noch gelegt werden.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich besteht aus einer Brache. Es sind heimische Gehölze auf dem östlichen Rand des Planbereichs gewachsen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich von kurz gemähten Rasen eingenommen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet GGB DE 2551-374 „Wald nordöstlich von Löcknitz“ befindet sich etwas 400 m südöstlich des Planbereichs.

Der geschützte Landschaftsbestandteil Nr. UER 038 „Hudeeichen am Schützenplatz Löcknitz“ mit einem besonders kulturhistorisch bedeutenden Hudeeichenbestand und einem Eremitenvorkommen befindet sich ca. 700 m südöstlich des Planbereichs entfernt. Im 200-m-Radius um das Vorhaben liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines Feldgehölzes.

Ein kleiner Teil der Straße liegt im Trinkwasserschutzgebiet.

3.4.1 Boden

Es liegt eine Bodenuntersuchung zur Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit von IngGeo Baugrund Ingenieurbüro vom November 2025 vor. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: *„Durch die Erkundungsarbeiten wurden die zu erwartenden Bodenverhältnisse bestätigt. Die ausgeführten Kleinbohrungen zeigen folgenden idealisierten Schichtenaufbau:*

Auffüllung:

Zuoberst wurde eine sandig-humose Auffüllung / Deckschicht [A] angetroffen, die im Zuge früherer Maßnahmen vermutlich zur Umlagerung gelangte. Der Auffüllungshorizont setzt sich aus umgelagertem Fein- bis Mittelsand mit örtlichen schwach grobsandigen Beimengungen und mehr bis minder humosen Nebenanteilen vermischt mit örtlichen Bauschuttresten zusammen. Es wurden u.a. Beton- und Ziegelreste, vereinzelt auch Schlackereste, innerhalb der Bohrsonden festgestellt. Tlw. wurde auch Sand/Lehm mit Beton- und Ziegelresten und örtlich auch gröberer Ziegelbruch festgestellt.

Prinzipiell ist von unterschiedlicher Tiefe / Mächtigkeit von Auffüllungen auszugehen! Unberührt davon wurde innerhalb der Aufschlüsse die punktuelle Mächtigkeit der Auffüllung / umgelagerten Bodenzone von ca. 0,4m ... bis örtlich 0,7m angetroffen.

Decksande:

Anschließend wurden gewachsene nichtbindige Decksande [SE] erkundet, die sich bodenmechanisch aus Fein- bis Mittelsand mit schwach grobsandigen Beimengungen und vereinzelt Kiesen zusammensetzen.

Geschiebelehm / -mergel / örtlich schluffige Sande:

Darunter wurden Geschiebelehm und Geschiebemergel erkundet. Der Geschiebelehm / -mergel [SU/ST*/TL] wurde überwiegend in steifer und tlw. in steifer bis halbfester sowie halbfester Konsistenz erbohrt. Lokal wird der Geschiebemergel wiederum von schluffigen Sanden [SU] unterlagert. Von örtlichen Wechsellagerungen ist erfahrungsgemäß auszugehen.*

...

Grundwassersituation:

Bei den Aufschlussarbeiten wurde kein ergiebiges Grundwasser bis zur Endteufe angetroffen.

Partielle Stauvernässungen wurden festgestellt. Darüber hinaus ist es möglich, dass sich in regenreichen Witterungsperioden oder nach einem Starkregen, durch das sich ansammelnde Sickerwasser, intensive Durchfeuchtungen und temporäre Wasserstände ober- und innerhalb der bindigen Böden einstellen können; d.h. auch oberflächennahe Schichtenwasserbildungen / Aufstauungen oberhalb des Geschiebelehms / -mergels sind möglich.

Ein temporäres Schichten- und Stauwasser nebst Aufstauhöhe ist prinzipiell von der Niederschlagsintensität, den Versickerungsmöglichkeiten und den Abflussverhältnissen abhängig. Im ungünstigen Fall sind bei bindigen Böden nach längeren Niederschlagsperioden oder einem Starkregen sowie in Abhängigkeit der Geländegegebenheiten und Schichtenfolge ein temporärer Aufstau und Durchfeuchtungen im Bereich der Geländeoberfläche möglich.

Ein zu erwartender höchster Grundwasserstand (HGW) ist für das betrachtete Baugebiet aufgrund der hydrogeologischen Standortsituation nicht anzugeben; unberührt davon ist aufgrund der schichtenbedingten Gegebenheiten für bautechnische Maßnahmen das o.g. temporäre Schichten- und Stauwasser für den Extremfall maßgebend.

...

Durchlässigkeit/Versickerungsfähigkeit:

Zur Beurteilung der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten wurden an ausgewählten Einzelproben die Korngrößenverteilung (vgl. Anlage 3) bestimmt und die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f [m/s] nach BEYER abgeleitet. ...

Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich d.h. die diesbezüglich entsprechenden Durchlässigkeitsbeiwerte k_f von Lockergesteinen bzw. des Untergrundes sind nach DWA-A 138-1 zwischen $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s angegeben.

Die erkundeten gewachsenen Decksande [SE] sind maßgebend und mit etwa $k_f \approx 8,4 \cdot 10^{-5}$ m/s ... $1,6 \cdot 10^{-4}$ m/s ... $1,9 \cdot 10^{-4}$ m/s ... $2,8 \cdot 10^{-4}$ m/s als mittel durchlässig einzuschätzen. Die Abstufung des Korngerüsts der untersuchten sandigen Bodenproben ist relativ homogen. Diese anstehenden gewachsenen Decksande sind als versickerungsfähig zu bewerten.

Der Geschiebelehm / -mergel [SU/ST*/TL] ist als gering bis sehr gering durchlässig einzuschätzen!*

Schluffige Sande [SU] sind als mäßig durchlässig anzusehen.

Zusammenfassend sind die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten – in Bezug auf die gewachsene Boden-Struktur am Untersuchungsstandort – im Bereich der o.g. oberflächennahen nichtbindigen Sande gegeben, wobei die diesbezüglichen Decksande anhand der erkundeten Schichtenfolge mehr in nördlicher Richtung (idealisiertes Baugrundmodell) ausgeprägt sind.

In südlicher Ausrichtung wurden die gering durchlässigen Bodenschichten (Geschiebelehm / -mergel) bereits oberflächennah angetroffen; hier sind die Versickerungsmöglichkeiten eher eingeschränkt.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich, ausschließlich des Wegegrundstücks zur Rothenklempenower Straße befindet sich im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im wirksamen F-Plan der Gemeinde Löcknitz ist der Bereich des geplanten Vorhabens als Gewerbefläche dargestellt und kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine verbindliche Bauleitplanung gibt es bisher nicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ ist locker bebaut und grenzt im Süden, Norden und Westen an Bauflächen der Gemeinde Löcknitz an. Die Gemeinde plant eine neue bauliche Struktur, weshalb ein Bebauungsplan erforderlich ist.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Löcknitz keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Sie ist durch das internationale Straßennetz und das großräumige Schienennetz erschlossen.



ABBILDUNG 2 AUSZUG AUS DEM LANDESSRAUMENTWICKLUNGSPLAN

(Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> abgerufen am 06.01.2024)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Löcknitz wurde keine zentrale Funktion als Mittel- oder Oberzentrum zugewiesen. Nach dem Programmsatz (5) sind in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Im Programmsatz 4.2 (2) wird das Ziel formuliert, dass in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnflächen auf den Eigenbedarf, der sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung orientiert, zu beschränken ist.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Gemeinde Löcknitz als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (3) sind die zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4). Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (6).

Nach dem Programmsatz 4.2 (3) soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ liegt am Siedlungsrand. Im Verhältnis zur Siedlungsfläche ist er von untergeordneter Bedeutung.

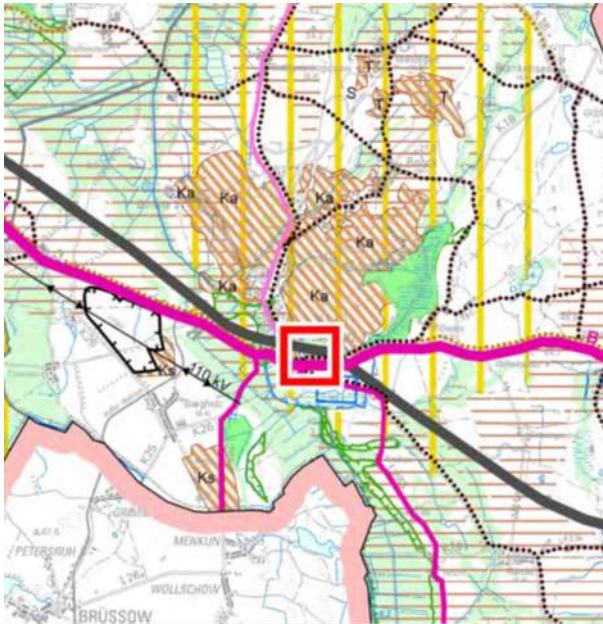


ABBILDUNG 4 AUSZUG AUS DER KARTE BLATT 2 DES REGIONALEN RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMMS VORPOMMERN

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz wurde mit Ablauf des 06.12.1994 wirksam. Er wurde zuletzt durch die 8. Änderung geändert.
Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt (siehe **ABBILDUNG 4**).

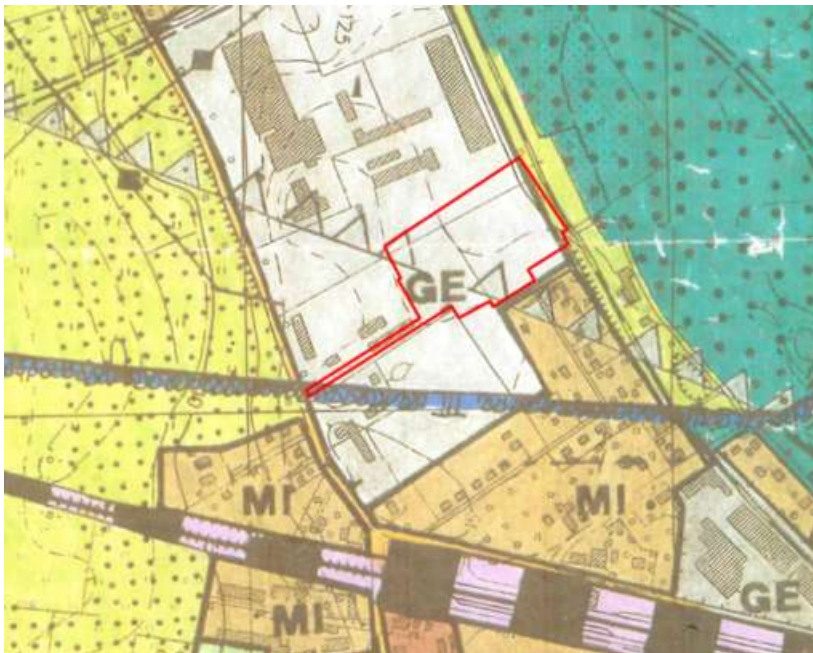


ABBILDUNG 4 AUSSCHNITT AUS DEM GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LÖCKNITZ, DAS ROTE POLYGON IST DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ ist, dass auf den innerörtlichen Flächen kurzfristig ein Wohnbauvorhaben ermöglicht werden soll.

Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Die Gemeinde Löcknitz kann der Nachfrage nach Wohnbaustandorten nicht gerecht werden. Die Innenentwicklungspotenziale und die Potenziale der wirksamen Bebauungspläne reichen nicht aus, den Bedarf zu decken. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verweist darauf, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung insbesondere zu berücksichtigen sind.

5.1.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
1994	3 457	17	42		
2005	2 904	24	31	162	190
2010	3 021	37	44	191	190
2014	3.196	22	38	228	183
2015	3.192	31	58	283	259
2016	3.090	13	39	210	284
2017	3.178	18	22	241	204
2018	3.188	19	43	302	265
2019	3.217	20	40	247	196
2020	3.255	17	40	254	189
2022	3.299	22	66	384	271
2023	3.317	16	45	291	255

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 06.05.2025

Dem allgemeinen Trend in Vorpommern folgend sank nach 1990 die Einwohnerzahl auch in Löcknitz stetig. Seitdem Polen 2004 der Europäischen Union und 2007 dem Schengener Abkommen beigetreten ist, steigen die Einwohnerzahlen langsam wieder an, da Löcknitz zunehmend Wohnort im grenzüberschreitenden Ballungsraum Stettin wurde.

Die Einwohnerzahl von Löcknitz steigt seit 2006 wieder an. Das gleiche gilt für die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und die Einpendler.

5.1.2 Siedlungsentwicklung

Tabelle 2: Wohnungsbestand

Jahr	Wohnungsbestand	Zuwachs
2023	1.714	-
2022	1.714	-
2021	1.714	12
2020	1.702	14
2019	1.688	2
2018	1.686	3
2017	1.683	-
2016	1.683	1
2015	1.682	6
2014	1.676	1
2013	1.675	2
2012	1.673	19
2011	1.654	
Summe		32

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 06.05.2025

In Löcknitz gibt es keinen Wohnungsleerstand.

Derzeit ist der Bedarf an Wohnungen groß, jedoch gab es in den letzten 3 Jahren keinen Zuwachs an Wohnraum.

5.1.3 Wohnungsbaupotenziale und Potenziale für gewerbliche Nutzung

Nach dem § 1 Absatz 5 Satz BauGB: „... Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen, Nachverdichtung zu fördern sowie Flächenverbrauch zu vermindern.“ muss die Gemeinde Löcknitz vorrangig innerörtlichen Flächen für ihre Bauvorhaben nutzen. Ergänzend ist nach § 1a Absatz 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Der B-Plan ist eine Nachverdichtung, die das Innenbereichspotential der Gemeinde Löcknitz nutzt, damit entspricht die Planung der Forderung nach Innenbereichsbebauung vor Außenbereichsbebauung.

Eine Umnutzung gewerblicher Flächen für Wohnbauflächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale und die Potentiale der gewerblichen Flächen im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs des Grundzentrums) zu bewerten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz (wirksam seit dem 06.12.1994) werden der Bauflächen als Gewerbeflächen dargestellt, tatsächlich sind sie nicht in Nutzung. Abgesetzte Siedlungssplitter wurden als Fläche für die Landwirtschaft überplant und werden auch bei der Potenzialanalyse nicht berücksichtigt. Die Baustruktur setzt sich auch Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gewerbegebieten und Sondergebieten zusammen. Sondergebiete bleiben unberücksichtigt.

Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, Gewerbegebiete und Mischgebiete herangezogen.

Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.

Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Innenbereichs bestehen aus Baulücken. Für diese besteht Baurecht. Außerdem gibt es noch freie Flächen im wirksamen Bebauungsplan Nr. 2 „Randowaue“ sowie im Bebauungsplan Nr. 3 „Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße“.

In der Anlage 1 (Übersicht Potenzialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt. Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet; bei gemischter Nutzung mit 50 %. Da von den Wohngebäuden im Dorf der überwiegende Teil Einfamilienhäuser sind, wird bei der Potenzialbewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 3: Auswertung Potenzialflächen Wohnen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in [m]	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen bzw. Wohnungen
1	unbebaute Baulücke liegt an der Ecke Maxim-Gorki-Straße/Gerhard-Hauptmann-Weg (mit Gehölzen bestanden)	68	M	2
2	unbebaute und untergenutzte Baulücken Pasewalker Straße	37 + 37 + 39 + 40	M	
2.1	im Bebauungsplan als Verkehrs und Grünfläche festgesetzt	37		-
2.2	Im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt	37 + 39 + 40	M	1,5
3	Chausseestraße 92-93	34	M	1
4	Bebauungsplan Randowaue	51 + 55	W	3
5	Bebauungsplan Rothenklempenower Str.			
5.1	Im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt	62	W	2
5.2	Im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt	99	M	1,5
Summe				11

Rechnerisch sind in der Gemeinde Löcknitz 5 Standorte für 11 Wohnungen vorhanden. 7 weitere Wohnungen sind im Bau.

Es gibt Probleme, da die Eigentümer die Grundstücke nicht der Vermarktung zur Verfügung stellen, sondern diese in der Regel selbst nutzen z. B. als Ackerfläche oder Garten. Trotz vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken.

Tabelle 4: Auswertung Potenzialflächen Gewerbe

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in [m]	Vorwiegende Nutzung	Mögliche Gewerbliche Nutzung in [m²]
1	unbebaute Baulücke liegt an der Ecke Maxim-Gorki-Straße/Gerhard-Hauptmann-Weg (mit Gehölzen bestanden)	78 + 77	M	2.025
2	unbebaute und untergenutzte Baulücken Pasewalker Straße	37 + 37 + 39 + 40	M	
2.1	im Bebauungsplan als Verkehrs und Grünfläche festgesetzt	37		-
2.2	Im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt	37 + 39 + 40	M	4.576
3	Chausseestraße 92-93	34	M	1.120
5	Bebauungsplan Rothenklem-penower Str.			
5.2	Im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt	5 Bauplätze	M	3.312
5.3	Im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt	253	G	11.315
6	Gewerbegebiet „Werksiedlung“	75 + 210 + 65	G	
6.1	Im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt	75	G	4.804
6.2	Im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt	210	G	12.830
6.3	Im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt	65	G	2.987

7	Gewerbegebiet am Talerweg	179	G	13.204
8	Gewerbegebiet Pasewalker Straße	169 + 342	G	
8.1	Östlicher Teil des Gewerbegebiet Pasewalker Straße	169	G	17.192
8.2	Westlicher Teil des Gewerbege- biets Pasewalker Straße	342	G	45.807
Summe				119.172

5.1.4 Bedarf Wohnungsbau

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf der Gemeinde und die Funktion als Grundzentrum sowie die Lage im grenzüberschreitenden Ballungsraum Stettin bestimmt. Die 3.317 Einwohner im Jahr 2023 bei 1.714 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 1,94 Personen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 86 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Dieser Bedarf kann in den bestehenden Baulücken und wirksamen Bebauungsplänen nicht abgebildet werden. Deshalb muss die Gemeinde weitere Standorte für den Wohnungsbau entwickeln. Genutzt wird hier ein Innenbereichsstandort zur Nachverdichtung.

5.1.5 Bedarf Gewerbegebiete

Die Gemeinde Löcknitz im Landkreis Vorpommern-Greifswald verfügt über sieben Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 87,3 Hektar. Davon entfallen derzeit 12 Hektar auf Potentialflächen, also gewerbliche Nutzflächen, die aktuell noch ungenutzt sind. Bei einer Einwohnerzahl von 3.342 ergibt sich daraus eine insgesamt recht großzügige gewerbliche Flächenausstattung: Pro Einwohner stehen rechnerisch rund 261 Quadratmeter Gewerbefläche zur Verfügung, wovon etwa 36 Quadratmeter pro Kopf auf ungenutzte Flächen entfallen. Im bundesweiten Vergleich kleinerer Gemeinden mit 3.000 bis 5.000 Einwohnern liegt Löcknitz damit im soliden Mittelfeld bis oberen Bereich.

Ob die 12 Hektar an ungenutzten Potentialflächen langfristig ausreichend sind, hängt jedoch nicht nur von der rechnerischen Verfügbarkeit ab, sondern auch von der wirtschaftlichen Dynamik in der Region. Aufgrund der Grenznähe zu Polen – insbesondere zur wachsenden Metropolregion Stettin – könnten sich in den kommenden Jahren zusätzliche Ansiedlungsimpulse ergeben, insbesondere wenn gezielte Standortpolitik betrieben wird. Hierbei spielt auch eine Rolle, ob die vorhandenen Potentialflächen bereits infrastrukturell erschlossen sind, also etwa über Straßenanbindung, Strom- und Wasserversorgung sowie Telekommunikation verfügen.

In der aktuellen Situation erscheint der Bestand an ungenutzten Gewerbeflächen grundsätzlich als ausreichend – vorausgesetzt, es besteht derzeit keine außergewöhnlich hohe Nachfrage nach Unternehmensansiedlungen. Der Verzicht auf 2,4 Hektar gewerblich nutzbarer Flächen, die nicht Teil der eigentlichen Potentialflächenanalyse sind, zugunsten des dringend benötigten Wohnraums ist unter diesen Bedingungen vertretbar.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 im Minimalbereich der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es werden ausschließlich ein-zwei Vollgeschosse zugelassen und eine Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, welche ebenfalls einer offenen Bauweise entsprechen. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Baufelder sind 18 m tief und 3 m von der angrenzenden Straße entfernt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Rotenklempenower Straße (L283) und den Siedlerweg.

Die innere Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt durch eine Verkehrsfläche mit einer Breite von mindestens 6 m. Die Breite ist ausreichend für den Verkehr, der von den zukünftigen Bewohnern ausgeht, inklusive der Müllabfuhr.

6.3 Klimaschutz

Für die Umstellung auf erneuerbare Energien als Beitrag für den Klimaschutz ist die Festsetzung der Solardachpflicht getroffen worden. Sie beinhaltet eine Solarmindestdachfläche von 50 %, welche aus Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren bestehen kann. Bei der Ausrichtung der Solaranlagen ist der Sonnenstand zu beachten, um die effizienteste Energiegewinnung zu erreichen.

Es wird eine Gründachpflicht bei der Errichtung von Flachdächern, also Dächer mit einer maximalen Neigung bis 7° festgesetzt. Diese sollen extensiv oder Intensiv begrünt werden.

Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus, da sich die Dachflächen mithilfe der Dachbegrünung nicht mehr so stark aufheizen können.

Die bestehenden Gehölze sind zur Erhaltung festgesetzt. Sie müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es weniger Erosion bei Starkregenereignissen gibt.

Es wurde eine Zisternenpflicht festgesetzt um das Regenwasser von Dach-, Wege-, Terrassen- und Balkonflächen aufzufangen und für die Gartenbewässerung vorzuhalten.

Eine weitere Festsetzung ist die Retentionsfläche, wo das überschüssige Wasser von starken Regenereignissen, welches nicht in den Zisternen platzt findet abgeleitet werden kann. Diese Flächen sollen als private Grünflächen angelegt werden und mit Ausgleichspflanzungen für gerodete Bäume versehen werden.

Es gibt keine Wärmeplanung für die Gemeinde Löcknitz, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorhandenen Gehölze im Osten des Plangeltungsbereichs werden zur Erhaltung festgesetzt.

Die folgende Vermeidungsmaßnahme wirkt den laut § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Flächen und Gehölze sind zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen, die dauerhaft zu erhalten sind.

V1 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.

V2 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 34 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.

V3 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.

V4 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.

6.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionen die von dem Gewerbegebiet auf das Plangebiet einwirken wurde ein Schallschutzgutachten von der Firma Big-M GmbH, welches der Begründung anliegt, erstellt. Dort heißt es: *„Die Immissionen der bestehenden gewerblichen Betriebe auf die Baufelder des Plangebiets wurden nach den Vorgaben der TA Lärm bewertet. Dabei zeigen sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Es besteht mindestens eine Reserve von 12 dB zum Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete. Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erforderlich. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in Bezug auf Lärm zu erwarten.“*

6.6 Kennzeichnung

6.6.1 Bergwerkseigentum

Im wirksamen Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 im nord-östlichen Teil innerhalb der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Im Norden von Löcknitz gibt es eine bedeutsame Lagerstätte von Kreidekalk.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern nimmt die Siedlungsflächen bei dem Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung aus. Dementsprechend liegt hier der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Das Bergwerkseigentum Löcknitz Ost tangiert den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 im Nordosten und liegt innerhalb des Baubeschränkungsgebietes Löcknitz.

6.7 Nachrichtliche Übernahme

6.7.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Südwesten des Plangeltungsbereichs liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Löcknitz. Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen und einzuhalten.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

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.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die geplanten Verkehrsfläche müssen noch errichtet werden, bestehende Wege zum Beispiel in den Wald müssen auf die öffentlichen Flächen verlegt werden. Der Zugang in den Wald muss weiterhin gewährleistet werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Im Plangebiet sind Trinkwasserversorgungs- und Abwasserleitungen zu legen.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern, Wegen, Straßen, Terrassen und Balkonen ist entweder vor Ort zu sammeln und zu verbrauchen. Bei Überlauf ist das Regenwasser auf den Retentionsflächen zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Bebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Stromversorgung

Das Plangebiet muss an die Stromversorgung angeschlossen werden.

Telekommunikationslinien

Das Plangebiet muss mit Telekommunikationslinien versorgt werden.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen am Siedlerweg“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	14.898 m ²	63 %
Verkehrsflächen	2.952 m ²	13 %
Grünfläche	5.724 m ²	24 %
Gesamt	23.574 m²	100 %

Löcknitz,

Der Bürgermeister

Siegel