

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin

⇒ Frau Preußner



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Stadt Loitz
Der Bürgermeister
Lange Straße 83
17121 Loitz

EINGEGANGEN AM 09. JULI 2018

1564

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02675-18-46

Datum: 02.07.2018

Grundstück: Loitz, OT Loitz, ~

Gemarkung:	Loitz	Loitz	Loitz
Flur:	17	17	17
Flurstück	18/1	20	21

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" der Stadt Loitz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az. 00184-17

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ der Stadt Loitz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben der Stadt Loitz vom 04.06.2018 (Eingangsdatum 08.06.2018)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 vom 06.12.2016
- Vorentwurf der Begründung mit Teil I und Teil II (Umweltbericht) vom 14.05.2018

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Pietsch; Tel.: 03834 8760 2445

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg – Vorpommern vom 19. Juli 1994, zuletzt geändert am 03. Juli 2006 (GVOBL. M – V 2006 S. 523), abgegeben.

Im Ergebnis der Überprüfung der eingereichten Unterlagen:

- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung Teil -1 vom 14.05.2018
- Übersichtskarte M 1: 500 vom 06.12.2016

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Standort Anklam
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Diese Stellungnahme gilt nur auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen. bei Veränderungen verliert sie ihre Gültigkeit und ist neu zu beantragen.

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Der vorgeschlagene Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß Teil II. der Begründung (Umweltbericht) wird seitens des SB Bauleitplanung mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Stadt Loitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Teilversagung (FNP). Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 wurde im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dargestellt. Die mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 15 verbundene Planungsabsicht, als Art der baulichen Nutzung das Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festzusetzen, steht den Darstellungen im wirksamen FNP entgegen.
Der Bebauungsplan Nr. 15 wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (2. Änderung).
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.
2. Der Bebauungsplan Nr. 15 wird nach § 10 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen den B-Plan Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen sind nicht vorliegend. Die in der Präambel aufgeführte Rechtsgrundlage § 13a BauGB ist aus diesem Grund ersatzlos zu streichen.
3. Die in der Präambel und den in den Planungsunterlagen aufgeführten Rechtsgrundlagen sind auf ihre Aktualität zu prüfen.
4. In der Planzeichnung sind die Abstände zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und des Planzeichens 15.13. (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes) zwingend zu vermaßen.
5. Die Planzeichnung ist zwingend mit einem Nordpfeil zu ergänzen.
6. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ befindet sich eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche. Eine Regelung, ob es sich bei diesem Abschnitt der Verkehrsfläche um eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine private Verkehrsfläche handelt, enthält der im Vorentwurf vorliegende B-Plan Nr. 15 nicht.
Sollte es sich bei dem betreffenden Abschnitt der Verkehrsfläche um eine öffentliche Verkehrsfläche handeln, so bedarf es einer zusätzlichen Festsetzung zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen, nicht. Da das in der Planzeichnung aufgeführte Planzeichen für die Darstellung der Grenze des

- räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 15 entspricht nicht dem Planzeichen 15.13. der Anlage zur PlanZV. In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen 15.13. der Anlage zur PlanZV zu verwenden (die durchgehende schmale Linie müsste sich direkt an der fettgedruckten Strichlinie befinden und nicht in einem Abstand zu dieser).
7. Die in der Planzeichnung festgesetzten und der Planzeichenerklärung I.5. aufgeführten Planzeichen 13.2. und 13.2.1 entsprechen nicht der Anlage zur PlanZV. In der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung sind nur die in Anlage zur PlanZV aufgeführten Planzeichen zu verwenden. Im weiteren Verlauf o.a. Aufstellungsverfahren sind alle Planzeichen auf ihre Richtigkeit gemäß der Anlage zur PlanZV zu prüfen.
 8. Der Absatz III. in der Planzeichenerklärung ist mit dem Zusatz: nachrichtliche Darstellung – zu ergänzen.
 9. Die Überschrift zu den textlichen Festsetzungen II. ist wie folgt zu ändern: Örtliche Bauvorschriften (9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO M-V und § 84 LBauO M-V).
 10. Die Erfordernis, der im Satz 2 der textlichen Festsetzung II.1.1.1. getroffenen Regelung erschließt sich nicht, da im Satz davor bereits die Regelung (nur) für Hauptgebäude getroffen wurde und Dächer von Nebengebäuden damit ausgeschlossen sind.
 11. Der zweite Satz in der textlichen Festsetzung II.1.1.3. ist wegen Funktionslosigkeit ersatzlos zu streichen.
 12. Die textlichen Festsetzungen II.2. sind auf ihre inhaltliche Richtigkeit, wie auch auf die Richtigkeit der darin aufgeführten Rechtsgrundlagen zu prüfen.
Muster:
 - Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1.1. und 1.2. getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt.Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 € geahndet werden.
 13. Die Verfahrensvermerke sind auf ihre inhaltliche Richtigkeit gemäß Gemeinsamen Einführungserlass zum Baugesetzbuch zu prüfen. Die in den Verfahrensvermerken aufgeführten Rechtsgrundlagen sind auf ihre Richtigkeit und Aktualität zu prüfen. Zu beachten ist, dass gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen sind.
 14. Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 das Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
Dorfgebiete werden geprägt durch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und insbesondere durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Darüber hinaus sind im Dorfgebiet gewerbliche dorfgiebtsuntypische Anlagen zulässig, von deren Nutzung typischerweise keine wesentlichen, über das im Dorfgebiet auch sonst übliche hinausgehende Immissionen für die Nachbarschaft zu erwarten sind.
Im weiteren Planverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass diese, sich aus dem § 5 BauNVO ergebenden Voraussetzung am Vorhabenstandort vorliegen. Es ist der **Nachweis der Verträglichkeit** der sich aus landwirtschaftlichen Nebenerwerb ergebenden Immissionen mit den Nutzungen (insbesondere der Wohnnutzung) der vorhandenen Umgebungsbebauung zu erbringen.
 15. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.1.2 SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Belange der Bodendenkmalpflege wurden beachtet.

2.1.3 SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.2 SG Naturschutz

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1 SB Abfallwirtschaft

Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

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).
Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.
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 UVV – VBG 126 zu beachten.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

3.1.2 SB Bodenschutz

Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne weitere Auflagen und Hinweise zu.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

3.1.3 SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Angaben bzw. Darlegungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.
Das Ausmaß der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Tierunterbringung ist nicht ersichtlich.
Im weiteren Verfahren ist zu prüfen und zu beurteilen, inwieweit hierdurch Immissionen (insbesondere Geräusche und Gerüche) an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen verursacht werden.

3.2 SG Wasserwirtschaft

Die fachliche Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft wird nachgereicht.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1 SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI erfolgen soll, entfällt die Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes im Geltungsbereich des B-Planes

5. Straßenverkehrsamt

5.1 SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Buske; Tel.: 03834 8760 3615

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

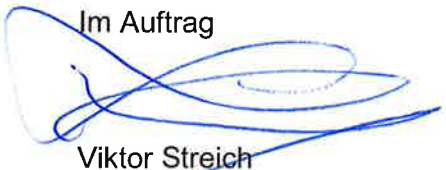
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabeeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche (hier: Flurstück 8/3) ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs - Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer "normalen" Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter