

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Stadt Loitz
Bürgermeisterin - Frau Witt
Lange Straße 83
17121 Loitz

EINGEGANGEN AM 30. DEZ. 2019

5474

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: 04512-19-46

Datum: 19.12.2019

Grundstück: Loitz, OT Loitz, ~

Lagedaten: Gemarkung Loitz, Flur 17, Flurstücke 18/1, 20, 21

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" der Stadt Loitz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; HAZ. 2675-2018

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" der Stadt Loitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des bevollmächtigten Planungsbüros für die Stadt Loitz vom 20.11.2019 (Eingangdatum 26.11.2019)
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 von März 2019
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 10.07.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.03.2019

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. 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 Hafenerztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Pietsch; Tel.: 03834 8760 2445

Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenerztlicher Dienst wird nachgereicht.

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1. SG Bauordnung

Bearbeiter: Herr Papke; Tel.: 03834 8760 3305

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten und einzuhalten.

Kreissitz Greifswald	Standort Anklam	Standort Pasewalk	Bankverbindungen	
Feldstraße 85 a 17489 Greifswald	Demminer Straße 71-74 17389 Anklam	An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk	Sparkasse Vorpommern	Sparkasse Uecker-Randow
Postfach 11 32 17464 Greifswald	Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	Postfach 12 42 17302 Pasewalk	IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de		Gläubiger-Identifikationsnummer DE11ZZZ00000202986	

2.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.2.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 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 angestrebt werden, sind nachvollziehbar.

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. Die in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen werden farbig dargestellt. Die sich an das Planzeichen 6.3. der Anlage zur PlanZV nördlich und südlich anschließenden Flächen werden als weißbelassene Flächen dargestellt.
Im weiteren Verlauf o.a. Aufstellungsverfahren sind diese in der Planzeichnung weißbelassenen Flächen rechtseindeutig festzusetzen (bspw. Straßenverkehrsfläche, Grünfläche usw.).
3. In der Planzeichnung wurde zur zeichnerischen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung das Planzeichen 1.2.1. (MD) der Anlage zur PlanZV verwendet. In der Planzeichenerklärung wird dieses Planzeichen als Gemischte Baufläche, Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO erklärt. Da es sich bei der beabsichtigten die Art der baulichen Nutzung um „Dorfgebiet“ handelt und es sich um die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes handelt, ist der in der Planzeichenerklärung vorangestellte Zusatz „Gemischte Baufläche“ ersatzlos zu streichen.
4. Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen zur Darstellung der Flurgrenze weicht von dem in der Planzeichenerklärung aufgeführten Planzeichen „Flurgrenze“ ab. Dieser Widerspruch ist im oben Aufstellungsverfahren zu lösen (eventuell sollte die östlich der Flurgrenze befindende Flurstücksgrenze durch die, genau an dieser Stelle verlaufende Flurgrenze ersetzt werden).
5. Der in der textlichen Festsetzung II.1.1.1. verwendete Begriff „Forderung“ ist durch den Begriff „Regelung“ zu ersetzen.
6. Alle in der Planzeichenerklärung aufgeführten, jedoch in der Planzeichnung nicht verwendeten Planzeichen, sind aus der Planzeichenerklärung zu entfernen.
7. Die Verfahrensvermerke sind auf ihre inhaltliche Richtigkeit gemäß Gemeinsamen Einführungserlass zum Baugesetzbuch, der Vollständigkeit und der anzuwendenden Rechtsgrundlagen (§ 17 der LPIG M-V bildet die Rechtsgrundlage zur Anzeigepflicht bei der

unteren Landesplanungsbehörde) zu prüfen.

8. Da die Stadt Loitz eine Bürgermeisterin hat, ist der in den Verfahrensvermerken aufgeführte Bezeichnung „Bürgermeister“ durch „Bürgermeisterin“ zu ersetzen.
9. 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 dorfgebietsuntypische 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.
10. In der Begründung ist die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung nachzuweisen.
11. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.2.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

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, Käämme, 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.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

2.2.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.3. SG Naturschutz

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird (sobald hier vorliegend) 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 Vorhaben unter Berücksichtigung 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 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. Die geplante Ausbaubreite und Wendeanlage ist mit der VEVG (Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH) abzustimmen.

Die bei der Erschließung und der Bebauung des Grundstückes 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

Es bestehen keine weiteren Hinweise seitens der unteren Bodenschutzbehörde des LK VG.

3.1.3. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Frau Leis; Tel.: 03834 8760 3257

Die fachliche Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft wird nachgereicht.

4. Straßenverkehrsamt

4.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Buske; Tel.: 03834 8760 3615

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

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- 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 Straßenbaulasträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche 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

Veröffentlicht am:	23.06.2021
Unterschrift:	