



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Stadt Loitz
Bürgermeisterin - Frau Witt
Lange Straße 83
17121 Loitz

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: 03561-21-46

Datum: 01.09.2021

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. 4512-2019

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 Stadt Loitz vom 28.07.2021 (Eingangsdatum 02.08.2021)
- Entwurf des Bebauungsplanes von Februar 2021
- Entwurf der Begründung Teil I (vom 11.03.2021) mit Umweltbericht Teil II (vom 26.02.2021)
- 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 Hafenärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich;

Tel.: 03834 8760 3142

Kreissitz Greifswald	Standort Anklam	Standort Pasewalk
Feldstraße 85 a 17489 Greifswald	Demminer Straße 71–74 17389 Anklam	An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk
Postfach 11 32 17464 Greifswald	Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	Postfach 12 42 17302 Pasewalk

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

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

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

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 und werden 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. In der Planzeichnung ist zwingend der Abstand zwischen der südlich verlaufende Baugrenze des östlichen Baufeldes und der weiter südlich verlaufenden Flurstückgrenze (Flurstück 8/3, Flur 17 der Gemarkung Loitz) zu vermaßen.
3. Die Überschrift zur textlichen Festsetzung I.1.1 ist mit dem Verweis auf den § 11 der BauNVO zu ergänzen.
4. Die in der textlichen Festsetzung I.1.2 erster Startstrich getroffene Regelung, wonach zwei Wohngebäude (je Baufeld ein Wohngebäude) zulässig sind, ergibt sich nicht aus dem abschließenden Katalog des BauGB (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden).
Diese textliche Festsetzung ist inhaltlich zu überdenken oder ersatzlos zu streichen.
5. Die in der textlichen Festsetzung I.3.1 getroffenen Regelung ist, da diese Regelung sich nicht aus dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB ergibt, ersatzlos zu streichen oder in den Abschnitt „Hinweise“ zu verschieben.
6. Die Verfahrensvermerke sind auf ihre inhaltliche Richtigkeit gemäß Gemeinsamen Einführungserlass zum Baugesetzbuch, der Vollständigkeit und der anzuwendenden Rechtsgrundlagen zu prüfen (.. neben stehende textlichen Darstellungen...). Die hierbei aufgeführten Rechtsgrundlagen sind auf ihre Richtigkeit zu prüfen (bspw. im zweiten Verfahrensvermerk: 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB, Überschwemmungsgebiete/überschwemmungsgefährdete Gebiete)
7. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dulke; Tel.: 03834 8760 3144

Belage der Bau- und Bodendenkmalpflege werden durch die Errichtung von 2 Eifamilienhäusern im B-Plan 15 der Stadt Loitz nicht berührt

Somit bestehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken gegen die Bebauung.

2.2. SG Naturschutz

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Zur vorliegenden Planung wird aus Sicht der Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben werden.

Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

1. Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Stadt eingereichten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern“ war entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch war anzuwenden.

Der vorgelegte Umweltbericht ist für die Belange des Naturschutzes geeignet in die Abwägung einbestellt zu werden.

3. Eingriffsregelung

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

§ 15 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 S. 2542) in der jetzt gültigen Fassung sagt aus, dass der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Es war eine Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt.

Der Bilanzierung des Ausgleichs wird zugestimmt. Hier kommt die Maßnahme 6.31 zur Anwendung. Es handelt sich hier um die Anlage einer Siedlungshecke mit einem Kompensationswert der Maßnahme von 1.

Es wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde empfohlen, die finanziellen Gelder zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme zu sichern und auf einem Konto der Stadt hinterlegen zu lassen und dies im städtebaulichen Vertrag festzuhalten.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bestätigt.

B-Plan in Text und Karte

Die Festsetzungen im Textteil der Satzung werden bestätigt.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Bearbeiter:: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, 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.

In den Planungsunterlagen ist eine Verkehrserschließung beschrieben, die keine ordnungsgemäße Müllentsorgung ermöglicht. Die geplante Ausbaubreite und Wendemöglichkeit ist dringend 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.

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

Die in den Planungsunterlagen enthaltenen Angaben zum Bodenschutz sind zu beachten.

3.1.2. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Frau Lehnhoff; Tel.: 03834 8760 3261

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Die Anlage zur medizinisch stationären Pferdebetreuung ist gem. § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden. Die untere Immissionsschutzbehörde behält sich vor, bei Beschwerden entsprechende Anordnungen gem. § 24 des BImSchG zu treffen.

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere

ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sind (insbesondere hinsichtlich der ggf. zu errichtenden Wärmepumpen) einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Frau Kühlewind; Tel.: 03834 8760 3272

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflage zu:

Auflagen

Für den Bau der Kleinkläranlage auf dem Flurstück 20 ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, spätestens mit der Baubeginnanzeige beim Bauamt, zu beantragen.

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 Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers 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.

6. Ordnungsamt

6.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

6.1.1. SB Katastrophenschutz

Bearbeiter: Frau Glöde; Tel.: 03834 8760 2840

Nach den mir vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter