

# Satzung der Stadt Loitz über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern"

für das Gebiet, östlich von der Eigenheimsiedlung Drosedower Straße, nördlich begrenzt durch die Gartenanlage an den Wohnblöcken Drosedower Straße 1-7 und südlich begrenzt durch den Feldweg Flur 17, Flurstück 21, abgegrenzte Gebiet der Flurstücke 18/1, 20 und 21 der Flur 17 der Gemarkung Loitz.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), letzte berücksichtigte Änderung durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Loitz vom 03.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" für das Gebiet, östlich von der Eigenheimsiedlung Drosedower Straße, nördlich begrenzt durch die Gartenanlage an den Wohnblöcken Drosedower Straße 1-7 und südlich begrenzt durch den Feldweg Flur 17, Flurstück 21, abgegrenzte Gebiet der Flurstücke 18/1, 20 und 21 der Flur 17 der Gemarkung Loitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990

### I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO  
  - SO: Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Wohnen
  - SO\_Pferd: Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiete gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung: medizinisch stationäre Pferdebetreuung
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
  - 0,4: Grundflächenzahl
  - I: Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
  - FH 9,0 m: maximal zulässige Firsthöhe (in Meter über Gelände)
- Bauweise, Baugrenzen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
  - o: offene Bauweise
  - : Baugrenze

- Verkehrsflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
  - : Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche entsprechend Straßenzugangsart A-A, Verkehrsfläche als einseitiger Wendepark für Fahrzeuge 10,0 m Länge (3-achsiger Mülfaßfahrzeug) nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS)
  - W: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - : Wirtschaftsweg
- Grünflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
  - o: private Grünflächen
  - o: öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
  - o: vorhandener, zu erhaltender Baum
  - o: vorhandener, zu erhaltender Strauch

### 7. Sonstige Planzeichen

- : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- : Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsaustattung belastet wird
- : Anbauverbotszone

### II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

#### 1. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdische Hauptversorgungsanlagen hier: ONTRAS-Ferngasleitung FGL 97

### III. Planzeichen ohne Normcharakter

#### 1. Katastrale Grundlagen

- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vermarkter Grenzpunkt
- nicht vermarkter Grenzpunkt
- Zuordnungspfad
- Flur
- Flurnummer
- Flurgrenze
- Gemarkung Loitz
- Gemarkungsname

### 2. Sonstige Kennzeichnungen

- 2,77: Höhenpunkt in m über NN
- o: vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- o: vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt
- : Linie des potentiellen Überflutungsgebietes, BHW= 1,0 m NNN
- : Therapie- und Bewegungsfläche
- : geplante Bebauung

### IV. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

- o: vorhandene Wohnbebauung
- o: vorhandene Nebengebäude
- o: vorhandener Strauch
- o: vorhandener Baum

## V. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
  - die Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
  - die Landesbauordnung M-V (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
  - die Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## VI. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katastrischen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weimert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom September 2016. Die katastrischen Eintragungen wurden im Oktober 2016 aktualisiert.

## Teil B - Text

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 11 BauNVO  
- Sonstiges Sondergebiet -  
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung" dient der Unterbringung von Wohngebäuden sowie von Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der medizinisch stationären Pferdebetreuung mit maximal 12 Großvieheinheiten. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Nebenerwerb ist ebenso zulässig.
  - In Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen a) allgemein zulässig sind:  
a) im SO<sub>Wo</sub>:  
- Wohngebäude,  
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein müssen, wie z.B. Geräteräume, Gartenlauben, Einrichtungen für Arbeitskräfte,  
- Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind,  
- Stellplätze und Carports, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.  
b) im SO<sub>Pferd</sub>:  
- eine Stallanlage im weitestmöglichen Bauform für die Betreuung von bis zu max. 12 Großvieheinheiten,  
- Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der medizinisch stationären Pferdebetreuung und -behandlung, wie z.B. Heulager, Unterteilräume, Therapie- und Bewegungsflächen,  
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein müssen, wie z.B. Geräteräume, Gartenlauben, Einrichtungen für Arbeitskräfte,  
- Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind,  
- Stellplätze und Carports, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.
  - In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:  
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
  - In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:  
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb einer Tierklinik,  
- Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Pferdebetreuung" stehen,  
- Anlagen und Einrichtung für den Betrieb eines Reiterhofes.
- 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Die festgelegten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
  - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt jeweils für Garagen und Carports.
- 3. Verkehrsflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg  
Der Wirtschaftsweg wird entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Grasweg erhalten. Der Wirtschaftsweg dient der Bewirtschaftung der land-, forstwirtschaftlich sowie freizeitsportlich und privat genutzten Grundstücke. Zu diesem Zweck ist das Befahren des Weges mit Kraftfahrzeugen gestattet. Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind.

## II. Textliche Hinweise

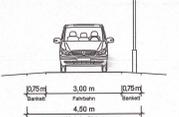
- Bodendenkmale**  
Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden.  
HINWEIS ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN  
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Füllungen von Gräben, Brandschichten, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgräbe und Erderhöhungen (Hinweise auf verfallene Gräben, Gräben, Pfeilerlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spillsteine, Klämme, Fließel, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 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 bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verfüllung erfolgt 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.  
Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- Wasserwirtschaft**  
Für die geplante Errichtung einer Kleinkläranlage auf dem Flurstück 20, Flur 17 der Gemarkung Loitz ist nach §§ 8, 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vg zu beantragen.

## Verfahrensvermerke

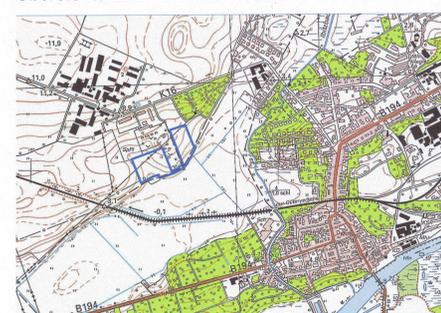
- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Loitz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am 08.10.2016 beschlossen.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Die Planungsanzeige gemäß § 17 LPfG MV an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte am 17.01.2017.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) lehnt der Zeit vom 21.04.2016 bis 23.05.2016 durchzuführen.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Die Planung ist im Zeitraum 2016 bis 2022 mehrmals geändert worden. Es gab 3 Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", die öffentlich ausgestellt wurden. Parallel dazu erfolgte jeweils die Beteiligung der Behörden.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat am 03.03.2022 den 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Loitz dem "Loitzer Boten" am 18.03.2022 veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Loitz unter der Internetadresse <http://www.loitz.de>.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Der 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 während folgender Zeiten:  
Mo: 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Di: 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 18.00 Uhr  
Do: 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 18.00 Uhr  
Fr: 09.00 Uhr - 11.00 Uhr  
in der Stadt Loitz, Haus II / Baumt, Zi 5, Lange Straße 83 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Loitz dem "Loitzer Boten" am 20.05.2022 veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Loitz unter der Internetadresse <http://www.loitz.de>.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.11.2022 geprüft und abgelehnt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am 03.11.2022 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 03.11.2022 gebilligt.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Der katastrale Lagebestand wird am 08.03.2023 geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Demmin, den 10.03.2023  
Dipl.-Ing. H. Weimert  
öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit gebilligt.  
Loitz, den 15.03.2023  
Bürgermeisterin
- Das Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Loitz dem "Loitzer Boten" am 28.03.2023 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erbsachen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am 28.03.2023 in Kraft getreten.  
Loitz, den 28.03.2023  
Bürgermeisterin

## Wegequerschnitt A-A



## Übersichtskarte: unmaßstäblich



## Satzung der Stadt Loitz über den Bebauungsplan Nr. 15 "Errichtung von 2 Einfamilienhäusern"

Stand: September 2022

Maßstab 1 : 500

BEARBEITET DURCH:  
Ingenieurbüro Teetz  
Mühlentich 7, 17109 Demmin  
Tel. 03986 / 22 20 47 info@teetz.de