

Der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Bauaufsichtsbehörde



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

BAUHERR

Herrn
Frank-Michael Rich
Fritz-Reuter-Str. 7
19294 Kaliß

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Bauaufsicht

Auskunft erteilt: Dagmar Neuesser

E-Mail: dagmar.neuesser@lk-seenplatte.de

Zimmer: 3.16 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2452

Fax: 0395 57087 65965

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
			27. Oktober 2023

Bauherr:	Herrn Frank-Michael Rich, ,Fritz-Reuter-Str. 7,Kaliß
Aktenzeichen:	(Bitte bei jedem Schriftverkehr angeben) 3104/2023-205
Bauort:	Sarow, Ganschendorf, Haus Nr. 67 a
Katasterbezeichnung:	Ganschendorf, Flur 3, Flurst. 118+119
Vorhaben:	Errichtung von 3 Einfamilienwohnhäusern mit Garage/Carport

VORBESCHIED

Sehr geehrter Herr Rich,

Ihr Antrag auf Vorbescheid vom gemäß § 75 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird auf die Zulässigkeit des Bauvorhabens in Bezug auf die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der zurzeit geltenden Fassung geprüft.

Das beantragte Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zulässig, sofern es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bei der weiteren Planung Ihres Bauvorhabens sollten Sie nachfolgende Nebenbestimmungen beachten:

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN
Umsatz-Steuernr.:079/133/801555
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:DE 18012814

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Bedingung

Baurecht

1. Es ist jeweils die vordere Flucht der Nachbarbebauung (Haus Nr. 70, Fst. 117 und Haus Nr. 69, Fst. 121, sowie Haus Nr. 67, Fst. 116 und Haus Nr. 68, Fst. 120) aufzunehmen, max. 10 m von der Straßengrenze

Auflagen:

Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutz

1. Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, GKU Demmin, zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.
2. Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA A 142 errichtet und betrieben werden.
3. Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.
4. Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen ortsnah, also vorrangig auf dem Grundstück zu beseitigen (Brauchwassernutzung und /oder Versickerung bzw. Verdunstung). Bedingung ist, dass weder die Abwassersatzung noch andere wasserrechtliche Bestimmungen dem entgegen stehen und die Bodenverhältnisse (lehmige Bodentypen nach MMK) dies zu lassen. Im Wasserschutzgebiet ist die Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG verboten, ausgenommen ist gering belastetes abfließendes Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone. Technische Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) sind nicht zulässig. Für Dachbahnen mit vollständiger Metalleindeckung oder mit hohen Anteilen Metalleindeckung (> 50 m²) sowie für teerhaltige Pappdächer und chemisch wurzelfeste Bitumenbahnen ist die Versickerung ebenfalls verboten, ausgenommen es erfolgt eine entsprechende Behandlung.
Bei Einsatz des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung und bei breitflächiger Versickerung mit o.g. Einschränkungen über die belebte Bodenzone ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlage usw.).
5. Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/ Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden.
6. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird sowie Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen sind verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird. Bohrungen, bspw. für Erdwärmesonden oder Brunnen, sind verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen bis 10 m.

7. Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG) sind verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet werden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.
Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzzone geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen.
8. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten.
9. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nur zulässig, wenn die Vorschriften des Pflanzenschutz- und Düngemittelrechtes und die Gebrauchsanleitungen für Wasserschutz eingehalten werden.
10. Die Anwendung von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind verboten, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen wie z.B. Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können.
11. Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist verboten.
12. Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig. Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherungsvorkehrungen abgestellt werden.
Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Begründung:

Die Errichtung eines Einfamilienhauses ist im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Ganschendorf geplant, das durch Beschluss Nr. 46-8/80 des Kreistages Demmin am 18.09.1980 festgesetzt wurde. Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind

- Bleibende Erdaufschlüsse
- Einleitung von Abwasser und Errichten von zentralen Kläranlagen
- Versickerung von Abwasser
- Autowasch- und Parkplätze
- Umgang mit Mineralölprodukten
- Ablagerung von Asche, Müll, Schutt sowie Ablagerung von festen und flüssigen Rückständen
- Stapelung von Düngern
- Düngung mit Jauche, Gülle, Abwässern

- Neubebauung

verboten bzw. nutzungsbeschränkt.

Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen in Trinkwasserschutzgebieten kann gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltgesetzes – WHG – in Verbindung mit § 136 Abs. 2 Landeswassergesetz – LWaG M-V (GVOBl. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) nur erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

Der Grundwasserflurabstand für den pleistozänen Hauptgrundwasserleiter beträgt am geplanten Baustandort bei >10 m und hinsichtlich der anstehenden lehmigen Böden und >10 m stauenden Deckschichten scheint das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt. Das geförderte Trinkwasser weist jedoch schon jetzt deutliche anthropogene Einflüsse auf.

Gemäß § 113a LWaG M-V vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) wird das wasserbehördliche Einvernehmen zur Ausnahmegenehmigung für die Bebauung in der Wasserschutzzone III hergestellt, wenn oben genannte Auflagen im Bauantrag berücksichtigt und in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hinweise:

Naturschutz und Landschaftspflege

1. Das o. g. Bauvorhaben stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V dar.
Aus der Sicht der Eingriffsregelung bestehen keine Bedenken gegen eine Umsetzung des Vorhabens.
2. Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 (1) BNatSchG, der Einzelbaumschutz und der gesetzliche Alleenschutz nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V werden von dem Vorhaben nicht berührt.
3. Gesetzliche geschützte Biotope und Geotope sind nicht betroffen.

Bodenschutz/Abfallrecht

4. Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5. Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.
6. Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.
7. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.
8. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.
9. Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
10. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).
11. Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.
12. Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.
13. Durch den Grundstückseigentümer hat nach § 4 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Bezug der Wohnungen jeweils der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung mittels eines schriftlichen, formlosen Antrages zu erfolgen.

14. Für die Restmüllentsorgung müssen entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ausreichend Müllgefäße vorgehalten werden bzw. der Entleerungsrhythmus muss so gestaltet sein, dass die Entsorgungssicherheit der Abfälle gegeben ist. Gleiches gilt für die Wertstoffeffassung.
15. Die Müllgefäße sind beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren, Umweltamt, Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft, zu beantragen. Die Abrechnung der satzungsrelevanten abfallwirtschaftlichen Leistungen erfolgt über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren.

Bodendenkmal

16. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) entdeckt werden.
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) – Verhaltensregeln bei Fund von Denkmalen:
Bei einem Fund (auch bei dem Verdacht) ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde oder 5 Werktagen ab Eingang der Anzeige für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Prüfung aller sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Fragen bleibt dem ordentlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
Dieser Vorbescheid ersetzt nicht die Baugenehmigung und berechtigt nicht zum vorzeitigen Baubeginn.

Die Geltungsdauer dieses Vorbescheides beträgt **drei Jahre**.

Der Vorbescheid wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

Der Kostenfestsetzungsbescheid zum Kassenzeichen Nr. **202302149** liegt Ihnen bereits vor.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Der Landrat -, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg erhoben werden. Der Widerspruch kann innerhalb der genannten Frist auch bei einem der auf Seite 1 unten genannten Regionalstandorte eingelegt werden.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe sofort Klage bei dem Verwaltungsgericht Greifswald in 17489 Greifswald, Domstraße 7 erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dagmar Neusesser
SB Bauaufsicht

Anlage:
Satz geprüfte Antragsunterlagen