

Der Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald

als untere Bauaufsichtsbehörde



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Herrn
Frank-Michael Rich
Fritz-Reuter-Straße 7
19294 Neu Kaliß OT Kaliß

Besucheranschrift: An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz
Auskunft erteilt: Herr Schwarz
Zimmer: 325
Telefon: 03834 8760-3344
Telefax: 03834 876093344
E-Mail: bernd.schwarz@kreis-vg.de
beBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald
-Zentrale Poststelle

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: 03588-22-53

Datum: 02.12.2022

Grundstück: Torgelow, OT Torgelow, Waldsiedlung 1a

Lagedaten: Gemarkung Torgelow, Flur 12, Flurstück 54/2

Vorhaben: Voranfrage: Errichtung von 3 EFH 1,5-geschossig zur wohnwirtschaftlichen Nutzung mit Garage/ Carport

Vorbescheid

gemäß § 75 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Sehr geehrter Herr Rich,

auf Ihren Antrag vom 16.08.2022 ergeht folgender Bescheid:

1. Das beantragte Vorhaben auf dem o.g. Grundstück ist bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr erhoben. Höhe, Fälligkeit und Zahlkonto entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Begründung:

Mit Ihrem Antrag vom 16.08.2022 begehren Sie einen Bescheid darüber, ob auf dem o.g. Grundstück das beantragte Vorhaben „Errichtung von 3 EFH 1,5-geschossig zur wohnwirtschaftlichen Nutzung mit Garage/Carport“ bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Gem. § 75 LBauO M-V ist vor Einreichung des Bauantrages auf Antrag des Bauherren zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.
Die Genehmigung ist gem. § 72 LBauO M-V zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Die Prüfung Ihrer o.g. Voranfrage hat ergeben, dass das beantragte Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 (1) BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

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

Hinweise zum Vorbescheid (§ 75 LBauO M-V):

1. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. §§ 68 bis 70, 72 Abs. 1 bis 5 und § 73 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V gelten entsprechend.
2. Vorbescheide berechtigen nicht zum Baubeginn.
3. Auf der Grundlage des Vorbescheides kann ein Bauantrag (§ 68 LBauO M-V) bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung vorgelegt werden. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.
4. *Bauplanungsrechtliche Hinweise*
 - Für die geplante private Zuwegung ist folgendes zu beachten:
Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V* dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.
5. *Bauordnungsrechtliche Hinweise*
 - Die bauordnungsrechtlichen Belange sind nicht Bestandteil der Fragestellung. Es wird darauf hingewiesen, dass sie bei der Ausarbeitung eines Entwurfes zu beachten sind.
6. *Naturschutzrechtliche Hinweise*
 - Für das Vorhaben kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.
 - Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist über die Ausnahmegenehmigung nach § 18 Absatz 3 Ziffer 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66) von den Verboten des gesetzlichen Baumschutzes zu entscheiden.
 - Bestandteil des Antrages auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Gehölzschutz müssen ein genauer Lageplan der Bäume in Bezug auf die Umsetzung des Bauvorhabens, eine Begründung zur Entfernung der Bäume und Einverständnis des Eigentümers der Bäume/ des Baumes sein.
 - Laut Luftbilddaufnahmen befinden sich auf dem Flurstück Bäume, die dem o.g. Vorhaben entgegenstehen. Zur gesetzlichen Beurteilung muss ein genauer Baumbestandsplan der Bäume mit Angabe der Art und des Stammumfangs, gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden eingereicht werden. Im Baumbestandsplan sind die Bäume zu kennzeichnen, die geholt werden sollen. Die Holzung ist zu begründen und der Zeitraum der Holzung der Bäume (Brutzeit) ist zu nennen, beides ist mit dem Baumbestandsplan einzureichen.
 - Die untere Naturschutzbehörde legt den Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren fest.
7. *Immissionsschutzrechtliche Hinweise*
 - Hinsichtlich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen

8. *Wasserrechtliche Hinweise*

- Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
- Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
- Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

9. *Hinweise der DB Bahn AG DB Immobilien*

- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggfs. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.
- Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

10. Einen Satz der Antragsunterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid oder gesondert gegen die Gebühren- und Auslagenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Der Landrat, 17489 Greifswald, Feldstraße 85a einzulegen.

Gegen diesen Bescheid kann auch innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Greifswald, Domstraße 7, 17489 Greifswald erhoben werden.

Im Auftrag



Bernd Schwarz
Sachbearbeiter

Anlagen

Antragsunterlagen
Gebührenbescheid

Verteiler

1 x Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
1 x Antragsteller/Bevollmächtigter
1 x Gemeinde

Quellenangaben

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- LBauO M-V Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 682)
- VwVfG M-V Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 2020 (GVOBl. M-V S. 410, 465)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- LWaG M-V Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- VwKostG M-V Verwaltungskostengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz) vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991 S. 366, 435) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Mai 2019 (GVOBl. M-V S. 158)
- BauGebVO M-V Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung) vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 588, 666) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 695)