

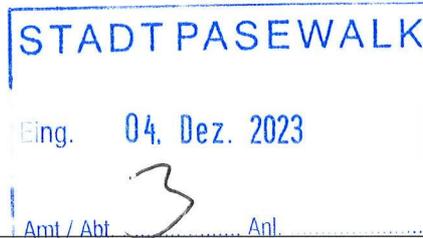


Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Besucheranschrift: An der Kürassierkaserne 9  
17309 Pasewalk**

Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz  
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Stadt Pasewalk  
Der Bürgermeister  
Frau Kohlase  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk



Auskunft erteilt: Frau Kügler  
Zimmer: 325  
Telefon: 03834 8760-3141  
Telefax: 03834 8760-93141  
E-Mail: [petra.kuegler@kreis-vg.de](mailto:petra.kuegler@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: **03677-23-44**

Datum: 28.11.2023

Grundstück: **Pasewalk, Klosterstraße ~**

Lagedaten: Gemarkung Pasewalk, Flur 28, Flurstücke 196/1, 196/2, 197, 198, 199, 202/4, 203/1, 217/1, 218/19, 218/20

Vorhaben: Ergänzungssatzung "Klosterstraße"  
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Ihr Anschreiben vom 20.10.2023 (Eingangsdatum 23.10.2023)
- Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die Fachämter des Landkreises Vorpommern-Greifswald den vorgelegten Entwurf der o.g. Satzung der Stadt Pasewalk begutachtet.

Ich möchte Sie bitten, die Hinweise, Ergänzungen und Einschränkungen der einzelnen Sachgebiete (SG) bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

## 1. Ordnungsamt

### 1.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

#### 1.1.1 Abwehrender Brandschutz

Bearbeiter: Herr Gerhardt; Tel.: 03834 8760 2814

#### **Feuerwehr**

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Pasewalk, kommt als Schwerpunktfeuerwehr zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehen Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz bzw. die Nachforderung weiterer Nachbarwehren entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

#### **Zugänglichkeit**

Grundsätzlich ist die Anfahrt der Feuerwehr durch den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum als gesichert anzusehen. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf, je nach zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“ zu planen und herzurichten.

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](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto: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

## **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung soll im Bestand, über das öffentliche Hydranten- System als Grundschutz der Stadt Pasewalk, sichergestellt werden. Sind im 300m- Umkreis um das jeweilige potentielle Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hat laut Satz 2 nur dann für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen, wenn wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere (über den Grundschutz hinaus) Löschwasserversorgung erforderlich ist.

## **2. Straßenverkehrsamt**

### **2.1 SG Verkehrsstelle**

*Bearbeiter: Herr Guderjan; Tel.: 03834 8760 3635*

Aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes; SB Verkehrslenkung als untere Verkehrsbehörde gibt es unter Beachtung der folgenden Hinweise zu o. g. Bauvorhaben keine Einwände:

## **3. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz**

### **3.1 SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung**

#### **3.1.1 Bauplanung**

*Bearbeiterin: Frau Kügler; Tel.: 03834 8760 3141*

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Anregungen und Bedenken zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben nach Rechtskraft der geplanten Satzung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können in den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. Die Stadt Pasewalk hat davon Gebrauch gemacht und will innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ Festsetzungen treffen.

Diese müssen dann jedoch zur Verwirklichung der Planziele objektiv geeignet, zugleich notwendig und auf Rechtsgrundlagen abstellbar sein. Sie müssen vor allem so rechtseindeutig sein, dass Interpretationen ausgeschlossen sind.

Die Festsetzungen sind den Rechtsgrundlagen zuzuordnen. Dabei ist zwischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V zu unterscheiden.

Ich empfehle die Prüfung folgender Festsetzungen:

1. Die Festsetzung § 2.1, wonach Gebäude in offener **oder** geschlossener Bauweise zulässig sind, ist nicht nachvollziehbar.
2. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die gewählte Satzungsform lässt Einschränkungen über die Regelungen des § 34 BauGB hinaus nicht zu.
3. Der Ausschluss von Garagen und Carports innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht nachvollziehbar.
4. Die Verkehrsflächen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich sind darzustellen.

Hinweis:

Die aktuelle vollständige Zitierung des Baugesetzbuches ist den Quellenangaben zu entnehmen. Die Zitierung der Baunutzungsverordnung hat sich ebenfalls geändert. Ich bitte, dies im weiteren Verfahren zu beachten.

### 3.2 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalerschutz

#### 3.2.1 Denkmalerschutz

*Bearbeiterin: Frau Schwebs; Tel.: 03834 8760 3147*

##### 1. **Baudenkmalerschutz**

Durch das Vorhaben werden Belange des Baudenkmalerschutzes nicht berührt.

##### 2. **Bodendenkmalerschutz**

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, Kämme, 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.

##### 3. **Hinweis**

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist.

Anschrift: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4-5, 19055 Schwerin

Tel.: 0385 58879 111

### 3.3 SG Naturschutz

*Bearbeiterin: Frau Fregin; Tel.: 03834 8760 3215*

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergeht zum o. g. Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung nachstehender Forderungen folgende Stellungnahme:

Der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ wird prinzipiell zugestimmt.

Der Darstellung der Kompensationsmaßnahmen der Satzung unter § 2 Festsetzungen, Punkt 10 und in der Begründung zur Satzung unter Punkt 4.2 Grünordnerische Festsetzungen, wird nicht gefolgt. Seit dem Jahr 2018 gilt ein neues Bewertungsmodell in MV, der Eingriff ist entsprechend der HzE MV (2018) auszugleichen.

Zudem wird empfohlen, den Ausgleich pro 100 m<sup>2</sup> anzugeben. Dies würde unter Berücksichtigung eines Biotopwertes von 1 auf der Fläche und einem Lagefaktor von 0,75 bei beispielsweise 100m<sup>2</sup> Überbauung ein Eingriff von 75 KFÄ ergeben.

Die Versiegelungen ergeben sich aus den 100m<sup>2</sup> und dem Faktor für Versiegelungen von 0,5. Damit also zusätzlich 50KFÄ, was in der Gesamtheit 125KFÄ ergibt. Bei 25m<sup>2</sup> pro Baum und einem Biotopwert von 1,0 wären also 5 Bäume je 100m<sup>2</sup> Biotopverlust und versiegelter Fläche nachzuweisen.

Weiterhin ist darzulegen, ob dies pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung gültig ist, oder für vollständige 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

Die Festsetzungen zum Ausgleich unter Ziffer 10 im Textteil zur Satzung sind entsprechend der HzE 2018 zu überarbeiten.

**Es sind folgende naturschutzrechtliche Festsetzungen ergänzend in die Satzung zu übernehmen:**

- (1) Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.
- (2) Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
- (3) Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk (Stand 10.12.2015) § 3 Geschützte Bäume, stehen folgende Bäume unter Schutz:
  1. Geschützte Bäume sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm (entspricht 10 cm Durchmesser) aufweist.
  2. Diese Satzung gilt auch für Bäume, die nach dieser Satzung oder anderen Rechtsvorschriften als Ersatzpflanzungen vorgenommen wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vorliegen.
  3. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien, unterliegen den Bestimmungen der Satzung ab einem Stammumfang von 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).
  4. Geschützt sind auch Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).
- (4) Vermeidung von Störung durch Lichtemission: Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sollen auf ein notwendiges Maß reduziert und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden, d.h. es ist ein Lichtspektrum von 1800-2200K zu bevorzugen. Beleuchtungsdauer und -zeiten sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Streulicht ist zu vermeiden, Beleuchtung ist zielgerichtet zu installieren. Insektenfallen durch rundum geschlossene Leuchten sind zu vermeiden.
- (5) Vermeidung von Vogelschlag: Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen (vor allem Glasflächen) kommt. Um Individuenverluste zu vermeiden, soll reflexionsarmes Glas verwendet werden. Für Vögel gefährliche Durchsichten an Balkon- oder Terrassenbrüstungen sind zu vermeiden. Es wird empfohlen die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von 2022 heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen.

### **Belange des Naturschutzes**

Sollte die Pflanzung der Gehölze auf den Grundstücken teilweise oder in Gänze in begründeten Ausnahmefällen nicht möglich sein, können durch das Bauamt/Öffentliches Grün und Naturschutz der Stadt Pasewalk Pflanzstellen im öffentlichen Bereich angewiesen werden.

In diesen Fällen bleibt die Gewährleistungspflicht und -zeit durch den Ausgleichspflichtigen bestehen. Schäden, die durch Dritte an der Pflanzung entstehen, hat der Ausgleichspflichtige nicht zu verantworten. Möglich ist ebenfalls eine Ersatzzahlung gemäß den Festlegungen der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk.

Vor dem Abriss von bestehenden Gebäuden oder Fällungen von Gehölzen sind diese von einer fachkundig geschulten Person auf etwaige Brutstätten zu kontrollieren.

## **4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

### **4.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

#### **4.1.1 SB Abfallwirtschaft/Altlasten**

*Bearbeiter: Herr Wiegand; Tel.: 03834 8760 3271*

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

#### **Auflagen Abfall:**

1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
3. Wird bei der Maßnahme Recyclingmaterial (RC-Material) eingebaut, ist dies nach §§ 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen sofern der Einbau 250 m<sup>3</sup> übersteigt.

#### **Auflagen Bodenschutz:**

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

#### **4.1.2 SB Immissionsschutz**

*Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238*

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

## 4.2 SG Wasserwirtschaft

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Petra Kügler  
Teamleiterin

### Verteiler

Stadt Pasewalk, Der Bürgermeister  
z.d.A.

### Quellenangaben

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZVO	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
DSchG M-V	Denkmalschutzgesetz vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
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)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
LBodSchG M-V	Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)