

Der Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald

als untere Bauaufsichtsbehörde



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Amt für Hoch- und Tiefbau/ Immobilienmanagement
SG Hochbau
Frau Dipl.-Ing. (FH) Ines Schünemann
Ellbogenstraße 2
17389 Anklam

Besucheranschrift: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung
Auskunft erteilt: Frau Ehrlich
Zimmer: 137
Telefon: 03834 8760-3308
Telefax: 03834 8760-93308
E-Mail: toska.ehrlich@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:	00221-25-05	Datum:	23.06.2025
Grundstück:	Wolgast, OT Wolgast, Karriner Straße 12		
Lagedaten:	Gemarkung Wolgast, Flur 30, Flurstück 23		
Vorhaben:	Errichtung des Kreisstraßenmeisterei-Stützpunktes in Wolgast mit einer Betriebshofhalle, einem Streugutsilo sowie 6 PKW-Stellplätze und zwei Zu- u. Ausfahrten		

Baugenehmigung

gemäß § 72 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Auf Ihren Antrag vom 27.01.2025 erteile ich Ihnen unbeschadet Rechte Dritter die Genehmigung, das Vorhaben Errichtung des Kreisstraßenmeisterei-Stützpunktes bestehend aus einer Betriebs-hofhalle (mit Büro, WC's, Umkleieräume und zum Abstellen von 2 Fahrzeugen, 2 Sicherungsan-hänger und zur Lagerung von Betriebsgeräten, Materialien und Baustoffe), einem Streugutlagersilo mit Mischstation, Abstellplätze für 4 Schneeräumer und 4 Streuautomaten und 6 PKW-Stellplätze mit zwei Zu- u. Ausfahrten entsprechend den beigefügten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen.

Folgende Bauvorlagen sind Bestandteil der Baugenehmigung:

Titel	Seiten/Blätter	Datum
Bauantragsformular/ mit Antrag auf Befreiung von der B-Planfestsetzung (Anpflanzung von 7 Bäumen pro Stra-ßenabschnitt)	3	23.01.25/ 19.06.25
- Baubeschreibung Betriebsgebäude	4	23.01.25/ 27.03.25
- Baubeschreibung Streusilo	4	23.01.25/ 27.03.25
- Kurzbeschreibung mit Berechnung GRZ, GFZ	3	12.12.24
ergänzende Baubeschreibung zu einem gewerblichen Be-trieb	3	23.01.25/
Auszug aus der Liegenschaftskarte	1	17.01.25
Lageplan Nr. 1	1	19.02.25/ Eing. 25.03.25
Lageplan Nr. 2	1	23.01.25
Bauzeichnungen: - Betriebshalle (Grundriss, Schnitte A-A, B-B, Ansichten)	3	23.01.25

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

- Streugutsilo mit Mischstation	1	23.01.25
- Fotos Schneeräumer u. Streuautomat	1	Eing. 13.03.25
Berechnungen (Nutzfläche, umbauter Raum)	1	12.12.24
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	29	17.07.24
- Erklärung § 14 (1) BauVorIVO M-V Brandschutz	2	17.01.25
- Brandschutzkonzept	17 mit	17.01.25
	3 Anlagen	23.01.25

Mit dieser Baugenehmigung wird gemäß § 31 Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) bezüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzung von insgesamt 7 Bäumen pro Straßenabschnitt, des B-Plan Nr. 8, 3. Änderung für das Gebiet „Gewerbegebiet am Pappelberg“ der Stadt Wolgast, eine Befreiung erteilt.

Die nachstehend oder in den Anlagen enthaltenen Bedingungen (B) und Auflagen (A) sowie die grünen Eintragungen sind Bestandteile dieser Genehmigung. Die Hinweise (H) sind bei der Ausführung zu beachten:

Bauordnungsrecht:

1. Vom Bauleiter/sachkundige Person ist mit der Anzeige für die beabsichtigte Nutzungsaufnahme eine Erklärung vorzulegen, dass die Baumaßnahme gemäß dem öffentlichen Baurecht, den aktuellen technischen Baubestimmungen und den genehmigten Bauvorlagen ausgeführt wurde. (A)

Naturschutzbehörde:

2. Es sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 «Gewerbegebiet am Poppelberg» der Stadt Wolgast einzuhalten und umzusetzen:
 - a) Es ist das Erhaltungsgebot vorhandener Gehölze und Bäume in den Teilbereichen GE1 und GE4 entlang der Grenze zwischen den Teilbereichen einzuhalten (Punkt 7.1.1 der Satzung). (A)
 - b) Zum Schutz der zu erhaltenen Bäume und Sträucher sind Relief und Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Wurzelbereich nicht zulässig. Zum Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Bestimmungen der DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten (Punkt 7.1.2 der Satzung):
 - Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Als Wurzelbereich gilt der Bereich unter der Krone der Bäume zuzüglich 1,5 Meter in alle Richtungen. (A)
 - Im Bereich der Baumbestände sind die Versorgungsleitungen so zu verlegen, dass ein Mindestabstand von 2.50 m zum Stammfuss eingehalten wird, um unnötige Schäden im Wurzelbereich zu vermeiden. Der Wurzelbereich von Bäumen ist sonst zu unterfahren oder zu durchbohren. Wurzeln über 3 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. (A)
 - Gräben, Mulden und Baugruben im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung oder Absaugtechnik anzulegen. (A)
 - Freigelegte Wurzeln sind feucht zu halten und vor Frosteinwirkung zu schützen. (A)
 - Im Wurzelbereich sind keine Fundamentgründungen zulässig. (A)
 - Während der Baumaßnahme ist der zu erhaltende Gehölzbestand durch einen ortsfesten Bauzaun im Abstand von mindestens 2 Metern zu den Gehölzen zu umschließen, wenn dies aus Platzgründen nicht möglich ist, sind die Bäume mit einem abgepolsterten Stammschutz zu versehen. (A)

- Der Wurzelbereich von Bäumen ist von jeglichen Ablagerungen von Baustoffen und Abfällen freizuhalten. Bodenverdichtungen im Wurzelbereich durch Befahren sowie durch Abstellen von Baufahrzeugen, Maschinen und Baustelleneinrichtungen sind zu unterlassen. (A)
 - Die Beschädigung von Baumkronen durch Baumaschinen, Fahrzeuge und Geräte ist zu unterlassen. (A)
- c) Die Anpflanzung von Bäumen entlang der Karriner Straße kann mit Rücksicht auf die zulässige Grundstückszufahrt variabel vorgenommen werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist einzuhalten. Die Vegetationsflächen unter den Baumpflanzungen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen. Es ist pro Straßenzug jeweils eine einheitliche Baumart zu verwenden (Punkt 7.2.1 der Satzung). (A)
- d) Von den 7 geforderten Baumpflanzungen entlang der Karriner Straße können nur 4 auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. Die anderen 3 Bäume werden auf den Flurstücken 9 und 10 parallel zur Straße als Elemente einer Baumreihe/Allee gepflanzt entsprechend den Vorgaben 7.2.1 der Satzung). (A)
- e) Pro angefangene 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume sowie 30 m² naturnahe Gehölzpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke vorzunehmen. (A)
- f) Es sind Arten der Pflanzliste (Punkt 7.2.4 der Satzung zu verwenden), z.B. Traubeneiche, Spitzahorn, Hainbuche, Stieleiche, Feld-Ahorn, Wildbirne, Hundsrose, Apfelrose, Liguster. (A)
- g) Folgende Pflanzqualitäten sind zu wählen:
Einzelbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Stammhöhe (A)
Bäume und Sträucher als Gehölze: Bäume als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm (A)
Baumarten als Vor- und Unterpflanzung: Heister 125/150 cm (A)
Strauchpflanzungen: 2x verpflanzt, 60/100 cm (A)
Pflanzdichte: 1 Pflanze/1,5 m² (A)
- h) Die Gehölzanpflanzungen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten auszuführen und der unteren Naturschutzbehörde über das Bauamt schriftlich anzuzeigen. (A)
3. Sollte die Fällung außerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeit (§ 39 Abs. 5 Ziff.2 BNatSchG (1.Okttober bis 28. Februar) vorgenommen werden, ist die Betroffenheit des Artenschutzes durch vorherige Kontrolle durch einen Sachverständigen auszuschließen und bei der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. (A)
4. Nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. 2009 S. 2542) dürfen durch die Baumaßnahmen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z. B. Amsel) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Nach § 44 Abs. 1 Ziff. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. 2009 S. 2542) ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. (A)
5. Für die Baumpflanzungen als Teil einer Baumreihe außerhalb der Bebauungsplan ist keine Grunddienstbarkeit notwendig. (H)

Stadt Wolgast:

6. Für die Pflanzung auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Wolgast Flurstück 9 der Flur 29 sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen. (H)

Umweltamt:

7. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)
8. Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schlosser, ☎ 038 34 / 8760 3264). (H)
9. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.
Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben. (H)
10. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (H)
11. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (H)
12. Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. (H)
13. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.
Die untere Bauaufsichtsbehörde ist davon durchschriftlich in Kenntnis zu setzen. (H))
14. Gemäß § 4 der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung vom 20.09.2022 (Abfallwirtschaftssatzung) besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. (H)
15. Während der Baumaßnahme auftretende Anzeichen auf Belastungen im Boden (z.B. auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a.) sind gemäß § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind zu unterbrechen. (H)
16. Der Stützpunkt der Kreisstraßenmeisterei 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. (H)
17. Schädliche Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden. Die untere Immissi-

onsschutz-behörde behält sich vor, bei Beschwerden entsprechende Anordnungen gem. § 24 des BImSchG zu treffen. (H)

18. Die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sind einzuhalten. Hiernach gelten folgende Richtwerte:

Industriegebiet:	70 dB	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Gewerbegebiet:	65 dB	50 dB
Urbanes Gebiet	63 dB	45 dB
Misch- und Dorfgebiet:	60 dB	45 dB
Allg. Wohngebiet:	55 dB	40 dB
Reines Wohngebiet:	50 dB	35 dB
in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten:	45dB	35 dB

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten. (H)

19. Die nach der TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwerte ergeben sich aus den Festlegungen zur Gebietseinstufung in den Bebauungsplänen der Gemeinde. Sonstige Gebiete, für die keine Festlegungen bestehen, sind entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung und Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. (H)
20. 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. (H)
21. Die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sind (insbesondere hinsichtlich der Wärmepumpe) 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 24.03.2020 verwiesen. (H)

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Hinweise zu den bautechnischen Nachweisen

Die Erklärung des Tragwerksplaners über die Erfüllung der im Kriterienkatalog aufgeführten Kriterien (§ 14 Abs. 2 i.V.m. Anlage 2 zur Bauvorlagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern) ist vom Bauherrn mit der Baubeginnanzeige (spätestens eine Woche vor Baubeginn) entsprechend § 72 Abs. 9 LBauO M-V bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Für diese Erklärung ist der von der obersten Bauaufsichtsbehörde im Internet unter www.regierung-mv.de bereitgestellte Vordruck zu verwenden.

Im Auftrag



Ehrlich

Hinweise:

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Anlagen

- 2 x Bauvorlagen
- 1 x Gebührenbescheid
- 1 x Baustellenschild
- 1 x Hinweise zur Baugenehmigung (3 Seiten)
- 1 x Vordruck für die Baubeginnanzeige
- 1 x Vordruck zur Anzeige über die beabsichtigte Nutzungsaufnahme

Verteiler

- 1 x Bauamt
- 1 x Bevollmächtigter
- 1 x Gemeinde (nur Baugenehmigung)

Quellenangaben

- | | |
|-----------|--|
| LBauO M-V | Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) |
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) |