

---

LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD  
AMT LÖCKNITZ-PENKUN  
GEMEINDE GRAMBOW  
ORTSTEIL SCHWENNENZ

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
„TISCHLEREIWERKSTATT SCHWENNENZ“**

Teil C – Begründung

Erneuter Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**Stand: Juni 2023**

---

---

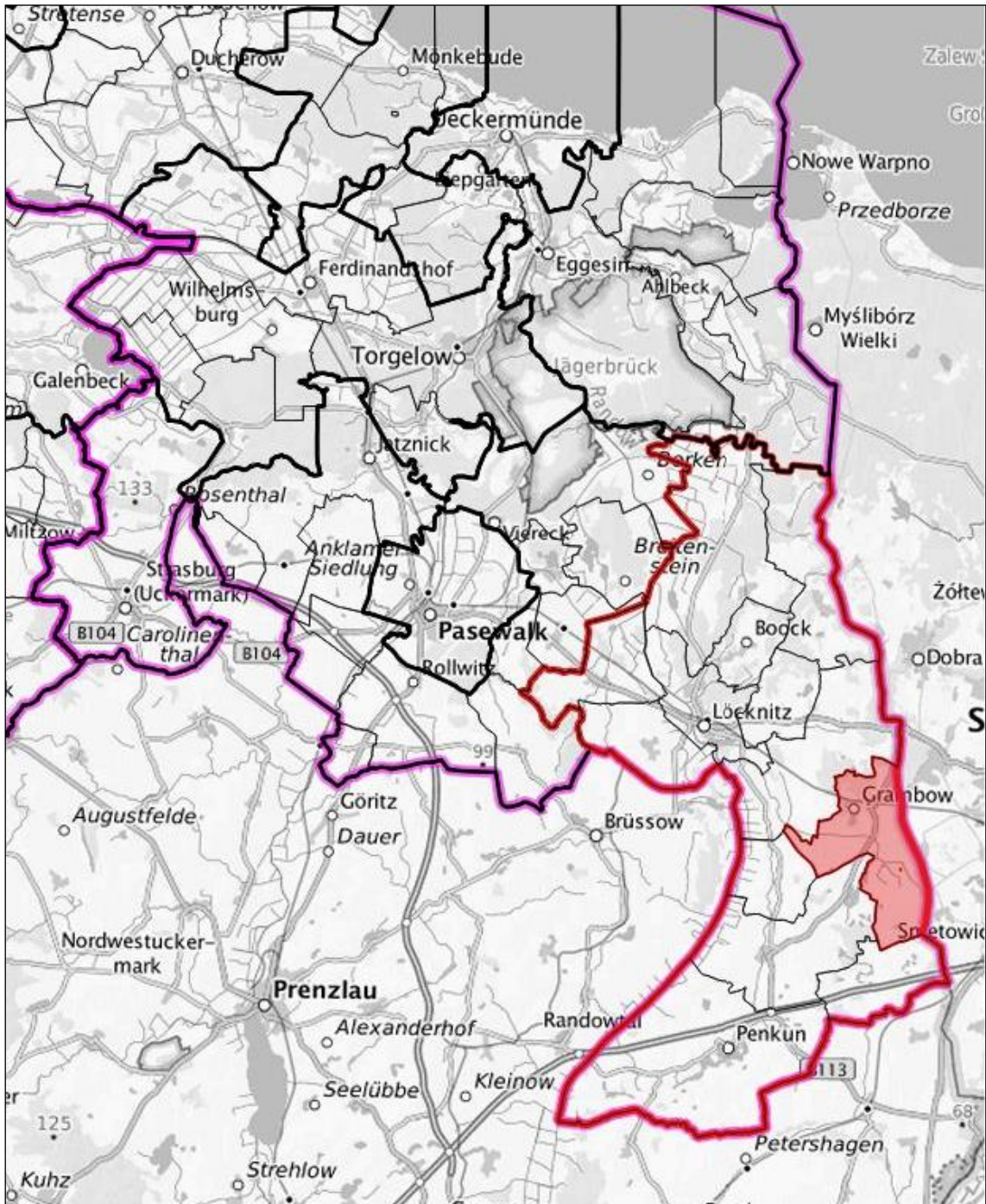
*erarbeitet durch:*

**K. K - RegioPlan**

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka  
Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395 303996 / 300238  
e –mail : [kk-regioplan@gmx.net](mailto:kk-regioplan@gmx.net)



Übersicht zur Lageverortung des geplanten Vorhabens innerhalb des Landkreises Vorpommern-Greifswald (magenta umgrenzt) im Amtsbereich Löcknitz-Penkun (rot umgrenzt) und hier innerhalb der Gemeinde Grambow (rot gefüllt)

## K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395 303996 / 300238

e-mail : kk-regioplan@gmx.net

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>2</b>
<b>1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>		<b>5</b>
<b>2 Lage des Geltungsbereiches</b>		<b>5</b>
<b>3 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>		<b>7</b>
<b>4 Städtebauliche Konzeption</b>		<b>9</b>
<b>5 Planinhalt und Festsetzungen</b>		<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO .....	10
5.2	Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB.....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO.....	11
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO .....	11
5.5	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	12
5.6	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB .....	12
5.6.1	Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme M1 – Pflanzung von Einzelbäumen .....	13
5.6.2	Hinweise zum Denkmalschutz.....	14
5.6.3	Hinweise zum Artenschutz .....	15
5.6.4	Hinweise zur Umweltüberwachung .....	16
<b>6 Öffentliche Belange</b>		<b>16</b>
6.1	technische Infrastruktur .....	16

---

6.1.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	16
6.1.2	Abfallwirtschaft / Altlasten.....	18
6.1.3	Stromversorgung .....	19
6.1.4	Löschwasser.....	20
6.1.5	Telekommunikation.....	21
6.2	Erschließung.....	21
6.3	Artenschutz.....	21
6.4	Kompensation.....	22
6.5	Flächenbilanz .....	22
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Kostenübersicht</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Verfahren</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>26</b>
11.1	Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“, Stand Juni 2023.....	26
11.2	Umweltbericht mit integrierter Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“, Stand Juni 2023 .....	26

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 Abgrenzung zum Geltungsbereich des vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ .....6

Abbildung 2 Auszug aus dem Lageplan der Bauantragsunterlagen zur geplanten Tischlereiwerkstatt in Schwennenz (NBS-Bauernsiedlung Stand 10/2019) .....6

Abbildung 3 Auszug aus dem RREP VP (2010) mit ungefährender Lage des vBP Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" .....8

Abbildung 4 Planungsfläche im Bestand mit Carport, welches bei Vorhabenrealisierung zurückgebaut wird .....9

Abbildung 5 Ansicht des bestehenden Wohnhauses mit angrenzender Garage (rechts) sowie daran unmittelbar anbindend die geplante Tischlereiwerkstatt (links) ..... 10

Abbildung 6 Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches zum vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ ..... 21

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 Flächenbilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ ..... 22

## 1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Herr J. Hinze (nachfolgend als Vorhabenträger bezeichnet) beabsichtigt, in Schwennenz Ausbau, südöstlich der Ortslage Schwennenz, nördlich der Ortslage Ladenthin sowie westlich der Kreisstraße 83 eine Halle zum Betrieb einer Tischlereiwerkstatt zu errichten. Die Vorhabenfläche, die den Geltungsbereich darstellt, befindet sich in der Gemarkung Schwennenz, Flur 1, Flurstück 91/6 und umfasst eine Fläche von 0,3 ha.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens und zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung wird durch die Gemeinde Grambow der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ aufgestellt, mit dem Ziel, durch die Festsetzung einer *gemischten Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO* die Errichtung einer Halle zum Betrieb einer Tischlereiwerkstatt zu ermöglichen.

Zwischen dem Landkreis Vorpommern-Greifswald - SG Bauleitplanung, dem Bauamt des Amtes Löcknitz-Penkun, der Gemeinde Grambow und dem Vorhabenträger fand ein Vor-Ort-Termin statt, um zu erörtern, wie für das geplante Vorhaben Baurecht geschaffen werden kann. Da das Antragsgrundstück im Außenbereich der Gemeinde Grambow gelegen ist und das geplante Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB, „Bauen im Außenbereich“, nicht zulässig ist, wurde empfohlen, Baurecht über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwirken.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Halle zum Betrieb einer Tischlereiwerkstatt, wurde auf der öffentlichen Sitzung am 27.10.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow daher *der Aufstellungsbeschluss Vorlage BV/09-2020-441* für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ der Gemeinde Grambow für den Ortsteil Schwennenz aufgestellt und im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 12/2020 öffentlich bekannt gemacht. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist es, als Art der baulichen Nutzung eine *gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO* festzusetzen.

## 2 Lage des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Grambow mit dem Ortsteil Schwennenz gehört zum Amt Löcknitz-Penkun im Landkreis Vorpommern-Greifswald des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 91/6 der Flur 1 der Gemarkung Schwennenz und hat eine Flächengröße von ungefähr 0,3 ha. Das vom Geltungsbereich umgrenzte Flurstück gehört zum Grundeigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich befindet sich

- südöstlich der Ortslage Schwennenz,
- nördlich der Ortslage Ladenthin sowie
- westlich der Kreisstraße 83.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in nachstehender Abbildung dargestellt.



Abbildung 1 Abgrenzung zum Geltungsbereich des vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“

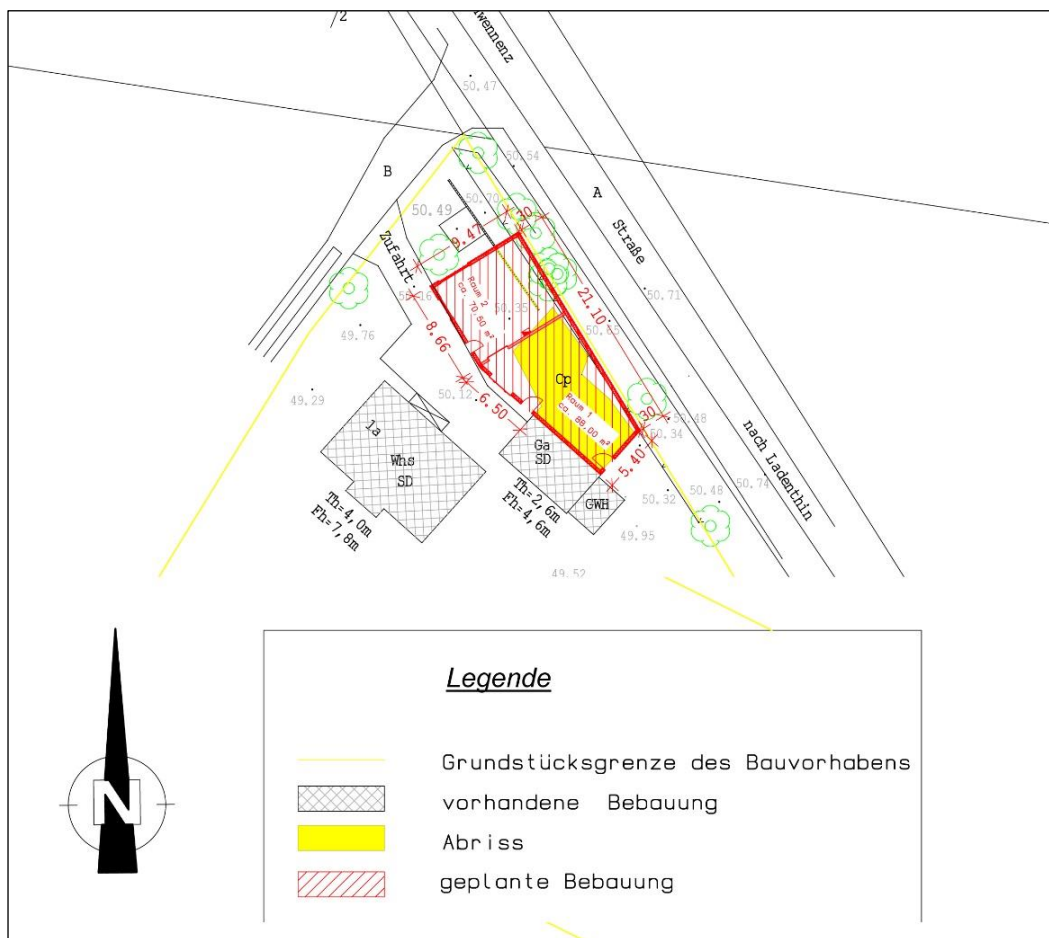


Abbildung 2 Auszug aus dem Lageplan der Bauantragsunterlagen zur geplanten Tischlereiwerkstatt in Schwennenz (NBS-Bauersiedlung Stand 10/2019)

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes- und Regionalentwicklung schaffen als Ebenen der Raumordnung einen überörtlichen Rahmen, in den sich die Planungen der einzelnen Gemeinden einpassen und der dafür Sorge trägt, dass die Einzelplanungen der Gemeinden ein Ganzes ergeben. Ebenso schaffen Landes- und Regionalentwicklung einen gemeinsamen fachübergreifenden Rahmen für die fachlichen Planungen anderer öffentlichen Stellen des Bundes, des Landes und der Kreise.

*Landes- und Regionalentwicklung* als Aufgabe liegen in der Zuständigkeit der Landesplanungsbehörden. Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung als oberste Landesplanungsbehörde hat die Aufgabe, die raumbedeutsamen Belange der Fachplanungen anderer Ressorts nach Abwägung aller Belange in die Raumentwicklungsprogramme zu integrieren und dabei räumlich aufeinander abzustimmen. Zugleich koordiniert die oberste Landesplanungsbehörde Planungen der Landes- und Regionalentwicklung mit den Nachbarländern und dem Bund.

Die inhaltliche Verantwortung für die *Regionalentwicklung* liegt bei den vier Regionalen Planungsverbänden, die aus Landkreisen und kreisfreien Städten, den großen kreisangehörigen Städten und den Mittelzentren gebildet sind. In den vier Planungsregionen gibt es Ämter für Raumordnung und Landesplanung, die Doppelfunktionen haben. Als staatliche untere Landesplanungsbehörde nehmen sie für die jeweilige Region die Aufgaben wahr, die der Abstimmung raumbedeutsamer Vorhaben im regionalen Maßstab dienen. Als Geschäftsstellen der Regionalen Planungsverbände unterstützen sie diese bei deren Aufgaben, insbesondere bei der Aufstellung und Fortschreibung der Regionalen Raumentwicklungsprogramme.

**Für die vorliegende Planung** ergeben sich die zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V v. 09. Juni 2016) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP).

Im Rahmen der eingereichten Planungsanzeige gem. § 17 Abs. 1 LPIG M-V hat das *Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern* mit Schreiben vom 05. November 2020 eine *landesplanerische Stellungnahme* abgegeben, aus der hervorgeht, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ der Gemeinde Grambow für den Ortsteil Schwennenz, mit dem Ziel eine gemischte Baufläche festzusetzen, *mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist*.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Da die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen. Durch die vorgeprägte gewerbliche Nutzung und die Ergänzungssituation auf Grund der zusätzlichen Errichtung einer Halle für den Betrieb einer Tischlereiwerkstatt steht das **Vorhaben raumordnerischen Zielen nicht entgegen**.

Da der Vorhabenträger auch Eigentümer der vom Vorhaben beanspruchten Flächen ist, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als Planungsinstrument gewählt, um das Baurecht für nur ein einziges konkretes Bauvorhaben zu erwirken.



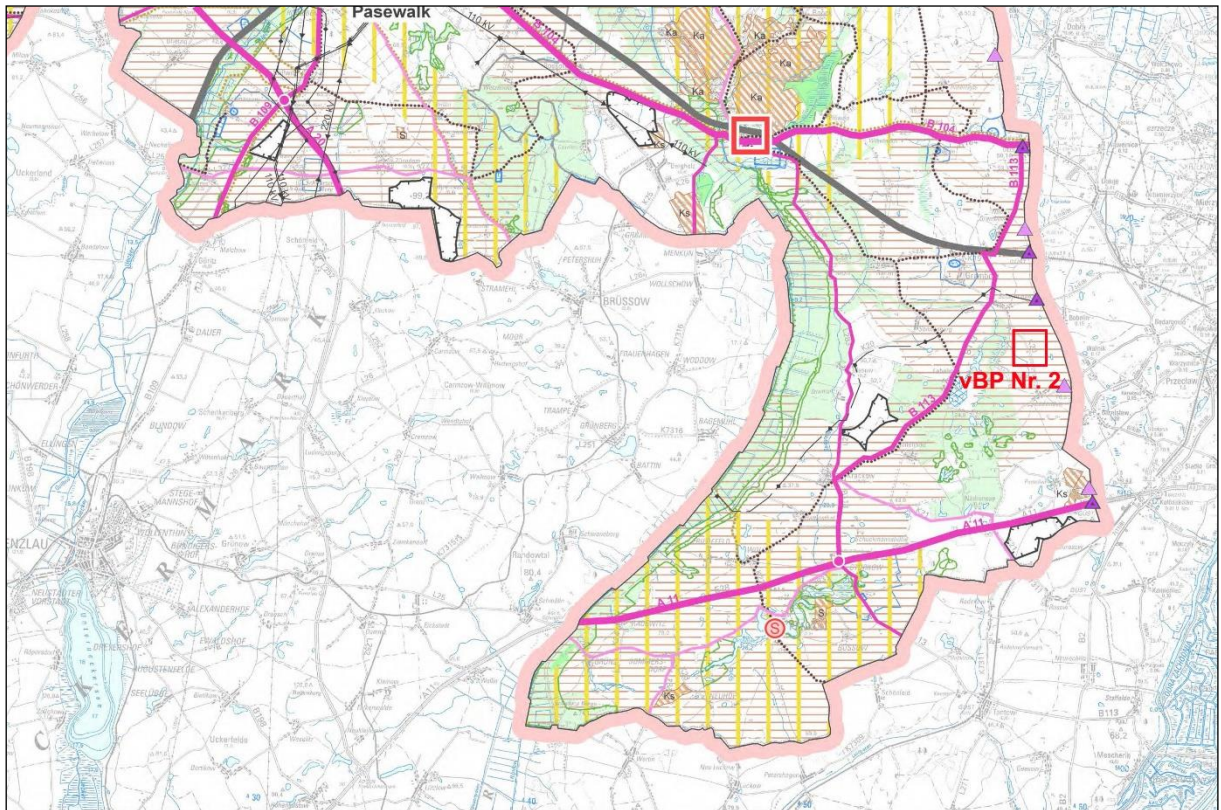


Abbildung 3 Auszug aus dem RREP VP (2010) mit ungefährender Lage des vBP Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz"

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat im Rahmen der Planungsanzeige gem. § 17 Abs. 1 LPlIG M-V in seiner Stellungnahme vom 07. Januar 2021 darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Grambow nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, welcher einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB bedarf.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Halle und zum Betrieb einer Tischlereiwerkstatt, wurde auf der öffentlichen Sitzung am 27.10.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow daher der Aufstellungsbeschluss Vorlage BV/09-2020-441 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ der Gemeinde Grambow für den Ortsteil Schwennenz aufgestellt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist es, als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festzusetzen.

## 4 Städtebauliche Konzeption

Ein Vorhabenträger (wohnhaft auf selbiger Hofstelle) beabsichtigt, in Schwennenz Ausbau, eine Halle zum Betrieb einer Tischlereiwerkstatt zu errichten. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens und zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ aufgestellt, mit dem Ziel, durch die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO die Errichtung einer Halle und den Betrieb einer Tischlereiwerkstatt zu ermöglichen.

Die Gemeinde Grambow wird mit dem künftigen Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB abschließen. Hierin wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet. Dabei sind Änderungen des Durchführungsvertrages im Nachgang oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages unzulässig.

Die Errichtung einer Halle zum Betrieb einer Tischlereiwerkstatt in Schwennenz, wird in Ergänzung zur bestehenden Wohnnutzung, unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durchgeführt.

Die für die Planung vorgesehenen Flächen sind im Bestand teilweise von einem bestehenden Carport überbaut, welches vollständig zurückgebaut werden soll.

Die Errichtung der Tischlereiwerkstatt findet somit z.T. auf bereits vorbelasteten Böden statt, womit die zu erwartenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt möglichst gering gehalten werden sollen



Abbildung 4 Planungsfläche im Bestand mit Carport, welches bei Vorhabenrealisierung zurückgebaut wird

Zudem soll, durch die Beanspruchung bereits vorbelasteter Böden, ein sparsamer Flächenverbrauch, angestrebt werden, um die ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes gem. § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen.

Die Tischlereiwerkstatt soll in monolithischer Bauweise auf einer massiven Betonbodenplatte errichtet werden. Als Fassadenverkleidung sind Holzbretter vorgesehen. Das Dach soll als Schrägdach ausgebildet werden.

Die bestehende Zuwegung aus Betonsteinpflaster wird weiter bestehen bleiben und dient der künftigen Tischlereiwerkstatt als befestigte Zufahrt.

Gleichzeitig ist die Breite der befestigten Fahrbahn von 3,50 m ausreichend, um im Bedarfsfall mit Feuerwehrlöschgeräten darüber zu fahren.



Abbildung 5 Ansicht des bestehenden Wohnhauses mit angrenzender Garage (rechts) sowie daran unmittelbar anbindend die geplante Tischlereiwerkstatt (links)

## 5 Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB

#### i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO

1.1 *Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet i. V. m. dem besonderen Nutzungszweck „Tischlereiwerkstatt“ festgesetzt.*

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow hat in ihrem Aufstellungsbeschluss (Vorlage BV/09-2020-441) vom 13.10.2020 die Festsetzung einer „gemischten Baufläche“ (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 2 formuliert. Da es sich bei der „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO jedoch ausschließlich um eine mögliche (Bau-) Flächendarstellung für den Flächennutzungsplan handelt, werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 als „Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vBP Nr. 2 stellen den Standort für ein Wohnhaus mit Garage dar und werden als Darstellungen ohne Normcharakter („vorhandene bauliche Anlagen“) übernommen. Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ist zudem die Errichtung der geplanten Tischlereiwerkstatt zulässig.

Zulässige Nutzungen im geplanten „Mischgebiet“ sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO Wohngebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe. Andere Nutzungen darüber hinaus sind nicht zulässig. Durch Festlegung des besonderen Nutzungszweckes sollen andere nicht störende Gewerbebetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden und der Vorhabenbezug einer Tischlereiwerkstatt als Planungsziel in den Vordergrund gerückt werden.

Der Besondere Nutzungszweck des Mischgebietes sieht folgende Nutzungen vor, die im Durchführungsvertrag sicherzustellen sind:

- Errichtung einer Halle zu Lagerzwecken für Holz und sonstiges Kleinmaterial zur Holzverarbeitung
- Errichtung einer Holzwerkstatt zur Nutzung als gewerblichen Handwerksbetrieb
- Ausbau eines Geschäfts- und Bürogebäudes sowie Wohnhauses

## 5.2 Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

*2.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Die Festsetzung erfolgt aufgrund von § 12 Abs. 3a BauGB, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt.

Der Durchführungsvertrag wird die konkreten festgesetzten Nutzungen beinhalten und muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entsprechend von beiden Vertragsparteien unterzeichnet vorliegen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

*3.1 Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen beträgt 400 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gem. § 21a Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.*

*3.2 Die zulässige Höhe von Wohngebäuden beträgt 7,80 Meter. Die zulässige Höhe baulicher Nebenanlagen sowie der sonstigen Gewerbebetriebe beträgt 4,80 Meter. Die angegebenen Höhen in Meter beziehen sich auf die Oberkante (OK) der Bodenplatte. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.*

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche (GR) von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt und eine auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung als unzulässig ausgeschlossen, um einer ungewünschten und über die Planungsziele hinausgehenden Siedlungsentwicklung entgegenzuwirken.

Darüber hinaus wurden als Begrenzung für das Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Höhen für Wohn- und Nebengebäude festgelegt. Die angegebenen Höhen in Meter beziehen sich auf die Oberkante (OK) der Bodenplatte.

## 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

*4.1 Für die baulichen Anlagen wird eine offene Bauweise festgesetzt.*

*4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung einer Baugrenze gekennzeichnet. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.*

#### 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Darstellung einer Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauGB festgesetzt, welche von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sollen Beeinträchtigungen der umliegenden Bäume so weit wie möglich ausgeschlossen werden. Insbesondere werden ausreichende Abstände zur Birke westlich der festgesetzten Verkehrsfläche (Teil einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Allee) und zum Ahorn östlich des B-Plangebiets (nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum mit 1,60 m Stammumfang) eingehalten.

Eine Baulinie wird nicht festgesetzt, da es sich um eine Splittersiedlung handelt, deren Wohnbauflächen einer ungeordneten Arrondierung unterliegen.

### 5.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 5.1 Für die Erschließung des Vorhabens werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB soll die dauerhafte Erschließung des geplanten Vorhabens gewährleistet werden.

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen schließen nunmehr die befestigte vorhandene Zufahrt innerhalb des Flurstücks 91/6 der Flur 1 der Gemarkung Schwennenz ein. Dadurch soll verdeutlicht werden, dass dies den Gegebenheiten vor Ort entspricht und hier keine Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen, die bestehende Einzelbäume beeinträchtigen könnte, geplant ist.

Zusätzlich ist damit auch sichergestellt, dass die vorhandene Zufahrt ausreichend breit und befestigt ist, um im Bedarfsfalle als Feuerwehrezufahrt genutzt zu werden. Die Hofauffahrt hat eine befestigte Breite von mind. 5 Metern und eine Aufstelllänge von mind. 20 Metern.

### 5.6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

In der Planzeichnung sind Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Die Birke westlich der Verkehrsfläche ist Teil einer Birkenallee, die das Ortsbild von Schwennenz-Ausbau prägt, und wird daher zur Erhaltung festgesetzt.

Die Kirsche auf der Grenze der Flurstücke 91/6 und 91/3 (Flur 1 der Gemarkung Schwennenz) wird ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt. Durch die Kirsche wird das private Flurstück 91/6 sichtbar abgegrenzt. Die Kirsche gestaltet zudem den Übergang von der offenen Landschaft und der Kreisstraße 83 zur Anliegerstraße Schwennenz-Ausbau und dem Flurstück 91/6.

### 5.6.1 Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme M1 – Pflanzung von Einzelbäumen

#### Maßnahmenbeschreibung

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind planextern im südwestlichen Bereich des Flurstücks 84 der Flur 1 der Gemarkung Schwennenz 10 Laubbäume in einem Pflanz- und Reihenabstand von 8,0 Metern zu pflanzen. Dazu sind Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm standortheimischer und gebietseigener Arten zu verwenden. Empfohlen werden folgende Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Für die empfohlenen genauen Pflanzstandorte ist ein Pflanzplan beigelegt, der als Anlage zum Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ geführt wird.

Die Pflanzungen sind mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz zu sichern. Es ist sicherzustellen, dass im Abstand von 2,5 Metern zum Stammfuß der Bäume keine Ackernutzung stattfindet. Weidevieh in Weideflächen ist wirksam auszugrenzen.

Der Maßnahmenstandort befindet sich ca. 300 m östlich der Vorhabenfläche zwischen Acker- und Waldflächen. Somit erfolgen Ausgleich und Ersatz eingriffsnah im selben Naturraum.

#### Entwicklungs- und Pflegekonzept/Kontrollen

Die Maßnahme soll durch einen Fachbetrieb durchgeführt werden. Die Durchführung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Für die Pflanzungen ist im ersten Jahr ab dem Pflanzzeitpunkt eine Fertigstellungspflege unter Beachtung der DIN-Vorschriften 18916 bis 18918 erforderlich und durch Abnahme zu kontrollieren und zu protokollieren. Abweichend von den Vorschriften der DIN 18916 ist der Zeitpunkt des abnahmefähigen Zustandes für Gehölzpflanzungen der Monat September.

Im zweiten bis mind. zum Ablauf des fünften Jahres ab dem Pflanzzeitpunkt ist eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18919 durchzuführen. Der Abschluss der Entwicklungspflege ist durch Abnahme zu kontrollieren und zu protokollieren.

Bei Ausfall sind artgleiche Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind bei Bedarf zu wässern und die Verankerungen und Schutzeinrichtungen instand zu setzen. Nach dem 5. Standjahr sind die Verankerungen der Bäume zu entfernen. Die Schutzeinrichtungen sind bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren, abzubauen.

Eine freie Kronenentwicklung der Bäume ist zu gewährleisten, auf Schnittmaßnahmen ist dabei zu verzichten.

#### Erläuterung:

Die Maßnahme dient mit 6 Einzelbäumen als Kompensation von Eingriffen in Einzelbäume (gem. Baumschutzkompensationserlass) und mit 4 Einzelbäumen als Kompensation sonstiger Eingriffe (gem. Hinweisen zur Eingriffsregelung – HzE 2018). Insgesamt sind 10 Einzelbäume zu pflanzen.

Weitere Erläuterungen zu der geplanten Maßnahme M1 sind im Umweltbericht enthalten, der Teil der Unterlagen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

### **5.6.2 Hinweise zum Denkmalschutz**

Im Vorhabengebiet sind derzeit keine Baudenkmale registriert, jedoch befindet sich die Planung anteilig im Bereich einer archäologischen Fundstelle (Bodendenkmal).

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Somit ist vor Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen. (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars bitte zweifach einreichen, [Formular online unter https://www.kreis-vg.de/media/custom/2164\\_3431\\_1.PDF](https://www.kreis-vg.de/media/custom/2164_3431_1.PDF)).

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### Erläuterung:

Mit Schreiben vom 21.01.2021 hat der LK Vorpommern-Greifswald als Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz sowie untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass Belange des Baudenkmalschutzes durch die Planung nicht berührt werden.

Gemäß den weiteren Ausführungen der Stellungnahme vom 21.01.2021 befindet sich die Planung jedoch anteilig im Bereich des Bodendenkmals Gemarkung Schwennenz, Fundplatz 77. Ein der Stellungnahme als Anlage beigefügter Kartenauszug mit Abgrenzung des Fundplatzes wurde anteilig in die Planzeichnung übertragen.

### **5.6.3 Hinweise zum Artenschutz**

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgrund der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung sind nachstehende Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.

- **V1 – Bauzeitenregelung für Errichtung der Tischlereiwerkstatt**

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen zur Errichtung der Fundamente sowie Bodenplatte der geplanten Tischlereiwerkstatt sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig und somit im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. eines Folgejahres.

Bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen zur Errichtung der Fundamente sowie Bodenplatte der geplanten Tischlereiwerkstatt können in die Brutzeit (01.03.–31.08.) hinein fortgesetzt werden, wenn mit Beginn der Brutzeit am 01.03. ein kontinuierlicher Baubetrieb (Bauunterbrechung max. 7 Tage) gewährleistet ist.

- **V2 – Begehung vor Rückbaumaßnahmen Carport**

Zur Vermeidung einer Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Rückbau des Carports eine Begehung zur Erfassung bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln durchzuführen. **Die Begehung ist durch eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich zu benennen ist, durchzuführen. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen.**

Werden im Ergebnis der Begehung Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, sind im Verhältnis 1:2 geeignete Höhlen- oder Halbhöhlennistkästen an geeigneter Stelle innerhalb des Grundstücks zu installieren.

**Das Protokoll der ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation der Maßnahmen in Wort und Bild ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des LK Vorpommern-Greifswald unaufgefordert vorzulegen. Der Abriss muss nach Zusendung des Protokolls an die UNB durch die UNB bestätigt werden.**



#### 5.6.4 Hinweise zur Umweltüberwachung

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen, das schließt auch die Überwachung der Bauzeitenregelung mit ein. Hier empfiehlt sich entsprechend der Beschreibung der Bauzeitenregelung eine Überwachung als ökologische Baubegleitung.

### 6 Öffentliche Belange

Mit der vorliegenden Unterlage wird der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Dazu werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Grundzüge und wesentlichen Planungsziele des vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ in Kenntnis gesetzt und haben die Gelegenheit Stellungnahmen abzugeben, in denen sie ihre zu berücksichtigenden Belange darlegen. Diese wurden für die Erstellung des anschließenden Entwurfes entsprechend in die Planzeichnung bzw. Begründung übernommen.

#### 6.1 technische Infrastruktur

##### 6.1.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich ist über einen bestehenden Hausanschluss gesichert und kann auch für die Tischlereiwerkstatt genutzt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt derzeit über eine Kleinkläranlage in gemeinschaftlicher Nutzung mit dem Nachbargrundstück. Auch das künftig zusätzlich anfallende Abwasser der Tischlereiwerkstatt soll über die bestehende Kleinkläranlage entsorgt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird derzeit direkt oder indirekt über Drainagen in den unversiegelten Anteilen des Geltungsbereiches zur Versickerung gebracht. Auch das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser der geplanten Tischlereiwerkstatt soll innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung gebracht werden.

Im Zuge der Planungsanzeige der Gemeinde Grambow gem. § 17 Abs. 1 LPIG M-V beim LK Vorpommern-Greifswald, hat das zuständige Amt für Wasserwirtschaft zum geplanten Vorhaben mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen und Hinweise dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Aus der Beteiligung des Sachbereiches Abfallwirtschaft/Altlasten wurden nachfolgend genannte Auflagen zum Abfall übernommen und sind bei den Baumaßnahmen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten:

1. Nach § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit

des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 Abs. 2 WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

3. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

5. Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke (so auch in den öffentlichen Raum) ist nach § 37 Abs. 1 WHG nicht statthaft. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

6. Nach § 32 Abs. 3 LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.

7. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

8. 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.

Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren. Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Werth 03834 / 8760 3269).

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zum Betrieb der Heizungsanlage (Öllagerung) ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert anzuzeigen (Ansprechpartner: Herr Werth 03834 / 8760 3269).

#### Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s liegen.
4. Sind Versickerungsanlagen wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. Nach § 62 Abs. 1 WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.
6. **Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten.** Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)<sup>1</sup> vom 18. April 2017 ist einzuhalten. **Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.**
7. Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmeentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als 2.000 m<sup>3</sup> im Kalenderjahr beträgt.
8. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gem. der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

### 6.1.2 Abfallwirtschaft / Altlasten

Aus der Beteiligung des Sachbereiches Abfallwirtschaft/Altlasten wurden nachfolgend genannte Auflagen zum Abfall übernommen und sind bei den Baumaßnahmen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten:

#### **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.

---

<sup>1</sup> Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

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. Für die gewerblich anfallenden Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

4. Für die anfallenden Transport- und Umverpackungen sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

#### **Auflagen Bodenschutz:**

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen 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 §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültige Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

### **6.1.3 Stromversorgung**

Das Grundstück ist bereits an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind für das geplante Vorhaben nicht erforderlich, da die bestehende Infrastruktur auf dem Grundstück für das Vorhaben ausreichend ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die E.DIS Netz GmbH mit Schreiben vom 14.06.2021, als zuständiger Netzbetreiber mitgeteilt, dass sich Anlagen und Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches, in Form von Niederspannungsleitungen, befinden. Der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Leitungsbestand wurde daraufhin nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Zusätzlich befinden sich südöstlich angrenzend zum Geltungsbereich Leitungen sowie eine Trafostation für Mittelspannung, die jedoch vom geplanten Vorhaben nicht berührt werden.

### 6.1.4 Löschwasser

Es ist anzunehmen, dass für die überwiegende Zahl der Brände schon das in den Fahrzeugtanks mitgeführte Löschwasser ausreicht. Dies dürfte bei Gebäuden auf alle Zimmerbrände zutreffen, bei denen die Brandausbreitung auf den Entstehungsraum beschränkt bleibt.

Den Städten und Gemeinden obliegt die Verpflichtung, Löschwasser in ausreichendem Umfang vorzuhalten und die Entnahmestellen (Hydranten) einzurichten. Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sowie des Umfangs von Löschwasser, das aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden kann, ist das *Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung* im Bauantragsverfahren zu beachten.

Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung, wurde auf 48 m<sup>3</sup>/h abgesenkt (in der Regel 96 m<sup>3</sup>/h) für eine Dauer von mindestens zwei Stunden. Die Lieferleistung entspricht 800 l/min. bzw. 1.600 l/min. und kann in der Regel von einem einzelnen Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen (auch Luftlinie gemessen), dabei dürfen aber keine besonderen Hindernisse dazwischen liegen (Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände etc.). Wegen der Löschwasserentnahmestellen mit Sauganschluss müssen die Feuerwehren zumindest eine begrenzte Anzahl von Löschfahrzeuge mit Saugschläuchen vorhalten.

Unabhängig von der faktischen Bereitstellung durch Stadtwerke oder andere Betriebe ist die Gemeinde nach den Feuerschutzgesetzen für die Bereitstellung von Löschwasser verantwortlich. Hier müssen auf örtlicher Ebene Vereinbarungen zwischen Feuerwehr und Betreibern der Hydrantennetze getroffen sein.

In Vorbereitung der Bauantragsunterlagen hat der Vorhabenträger bereits einen Antrag auf Mitbenutzung eines vorhandenen Löschwasserteiches der nachbarschaftlich gelegenen Reim Sperling Gühlke GbR zur Bereitstellung von Löschwasser beim Amt Löcknitz-Penkun gestellt.

Mit Schreiben vom 15.10.2019 hat das Amt Löcknitz-Penkun daraufhin die Bereitstellung von Löschwasser für die geplante Tischlereiwerkstatt über den nachbarschaftlich bestehenden privaten Landwirtschaftsbetrieb bestätigt.

Nach dem Technischen Regelwerk Arbeitsblatt W405, kann für abgelegene Einzelanwesen in ländlichen Gebieten die Löschwasserversorgung als ausreichend angesehen werden, wenn das Löschwasser mit nachbarlicher Löschhilfe oder aus größerer Entfernung mit Tanklösch- oder Behälterfahrzeugen beschafft wird.

Der angegebene Löschwasserteich in ca 300 m Entfernung auf dem Nachbargrundstück wurde durch die Abteilung Brandschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald als hinreichend bewertet. Es ist jedoch bei Inbetriebnahme der Tischlereiwerkstatt sicher zu stellen, dass die Feuerwehr ungehinderten Zugang zum Löschwasserteich erhält und eine frostsichere Entnahmestelle installiert ist. Zugleich ist in Abstimmung mit der Feuerwehr ein Schlüsseldepot anzulegen.

### 6.1.5 Telekommunikation

Das Vorhabengebiet ist bereits mit Telekommunikationsleitungen erschlossen, die für das bestehende Wohngebäude genutzt werden. Im Rahmen der geplanten Neuerrichtung werden die bestehenden Leitungen genutzt und ggf. erweitert.

### 6.2 Erschließung

Im Rahmen der Planungsanzeige der Gemeinde Grambow gem. § 17 Abs. 1 LPIG M-V, hat das Straßenverkehrsamt des LK Vorpommern-Greifswald als untere Verkehrsbehörde mitgeteilt, dass zum gegenwärtigen Planungsstand kein Einwände erhoben werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat der LK Vorpommern-Greifswald SG Bauordnung mit Schreiben vom 15.06.2021 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich nicht an eine öffentlichen Verkehrsfläche grenzt und die Zufahrt daher entsprechend § 4 Abs. 1 LBauO M-V noch zu sichern ist.

Der Hinweis wurde in der Entwurfserstellung zum vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ berücksichtigt, in dem der Geltungsbereich um Teilflächen der Flurstücke 91/7 und 118/1 erweitert wurde und nunmehr unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche VG 83 (Kreisstraße) angrenzt. Damit ist der § 4 Abs. 1 LBauO M-V durch den Entwurf zum vBP Nr. 2 ausreichend berücksichtigt.

### 6.3 Artenschutz

Zur umfassenden Beurteilung des von der Gemeinde Grambow aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Gem. Bekanntmachung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 12/2020 vom 15.12.2020, werden die Belange des Artenschutzes durch eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse berücksichtigt. Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich und umfasst die Hofstelle des Vorhabenträgers, welche bereits zu Wohnzwecken genutzt wird und durch das geplante Vorhaben erweitert werden soll.



Abbildung 6 Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches zum vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

#### 6.4 Kompensation

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen ist nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung von 2018 durchzuführen und kann im Detail dem Umweltbericht entnommen werden, welcher den Unterlagen zum [vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan](#) beigelegt wird.

Mit Umsetzung der Maßnahme M1 können sowohl die zu erwartenden Eingriffe in Einzelbäume als auch die sonstigen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushaltsfunktionen vollständig kompensiert werden.

#### 6.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Gemarkung Schwennenz, Flur 1, Flurstück 91/6 sowie teilweise innerhalb der Flurstücke 91/7, 118/1, 118/2 und umfasst insgesamt eine Fläche von 3.242 m<sup>2</sup>. Der dominierende Flächenanteil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche festgesetzt, da dies den Gegebenheiten vor Ort entspricht und zudem verdeutlichen soll, dass hier keine über das Bestandsmaß hinausgehende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Tabelle 1 Flächenbilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“

Flächenbezeichnung	Gesamtfläche	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3242 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Mischgebiet	518 m <sup>2</sup>	15,97 %
Verkehrsflächen (privat und öffentlich)	193 m <sup>2</sup>	5,97 %
Grünflächen	2531 m <sup>2</sup>	78,07 %

## 7 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Gem. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vBP Nr. 2 im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 12/2020 vom 15.12.2020 werden die Belange des Artenschutzes durch eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse berücksichtigt. Aufgrund der bereits langjährig bestehenden Nutzung zu Wohnzwecken sowie vorhandener Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches, werden keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet und gezielte Erfassungen einzelner Artengruppen als nicht erforderlich angesehen.

Zu betrachten sind im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.



## 8 Kostenübersicht

Die Gemeinde Grambow wird mit dem künftigen Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen. Darin ist u. a. die Übernahme der Planungskosten durch den künftigen Vorhabenträger zu regeln. Sämtliche mit der Planung verbundenen Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

## 9 Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 \(BGBl. I Nr. 6\) geändert worden ist.](#)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), [die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 \(BGBl. I Nr. 6\) geändert worden ist.](#)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), [das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.](#)
- NatSchAG M-V: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 \(GVOBl. M-V S. 546\).](#)
- LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

## 10 Verfahren

27.10.2020	Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“	BV/09.2020-441
15.12.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt Nr. 12/2020
14.06.2021-16.07.2021	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
29.06.2021	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Amtsblatt Nr. 06/2021
07.07.2021-07.08.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
	Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	
28.06.2022	Billigung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlagebeschluss	
01.07.2022	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Amtsblatt Nr. 07-08/2022
03.08.2022 – 05.09.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
	Abwägungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	
	Erneuter Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	

erarbeitet im Juni 2023

durch Dipl. Ing. K.Kostka,  
Felix Kämmler, B.Sc.



K.K- RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

K. K – RegioPlan - Büro für Stadt- und Regionalplanung

Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

## **11 Anlagen**

### **11.1 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2**

„Tischlereiwerkstatt Schwennenz“, Stand [Juni 2023](#)

### **11.2 Umweltbericht mit integrierter Artenschutzprüfung zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“,**  
Stand [Juni 2023](#)