

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„TISCHLEREIWERKSTATT SCHWENNENZ“

DER GEMEINDE GRAMBOW FÜR DEN ORTSTEIL SCHWENNENZ

VORENTWURF

ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB SOWIE
DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB

STAND: APRIL 2021

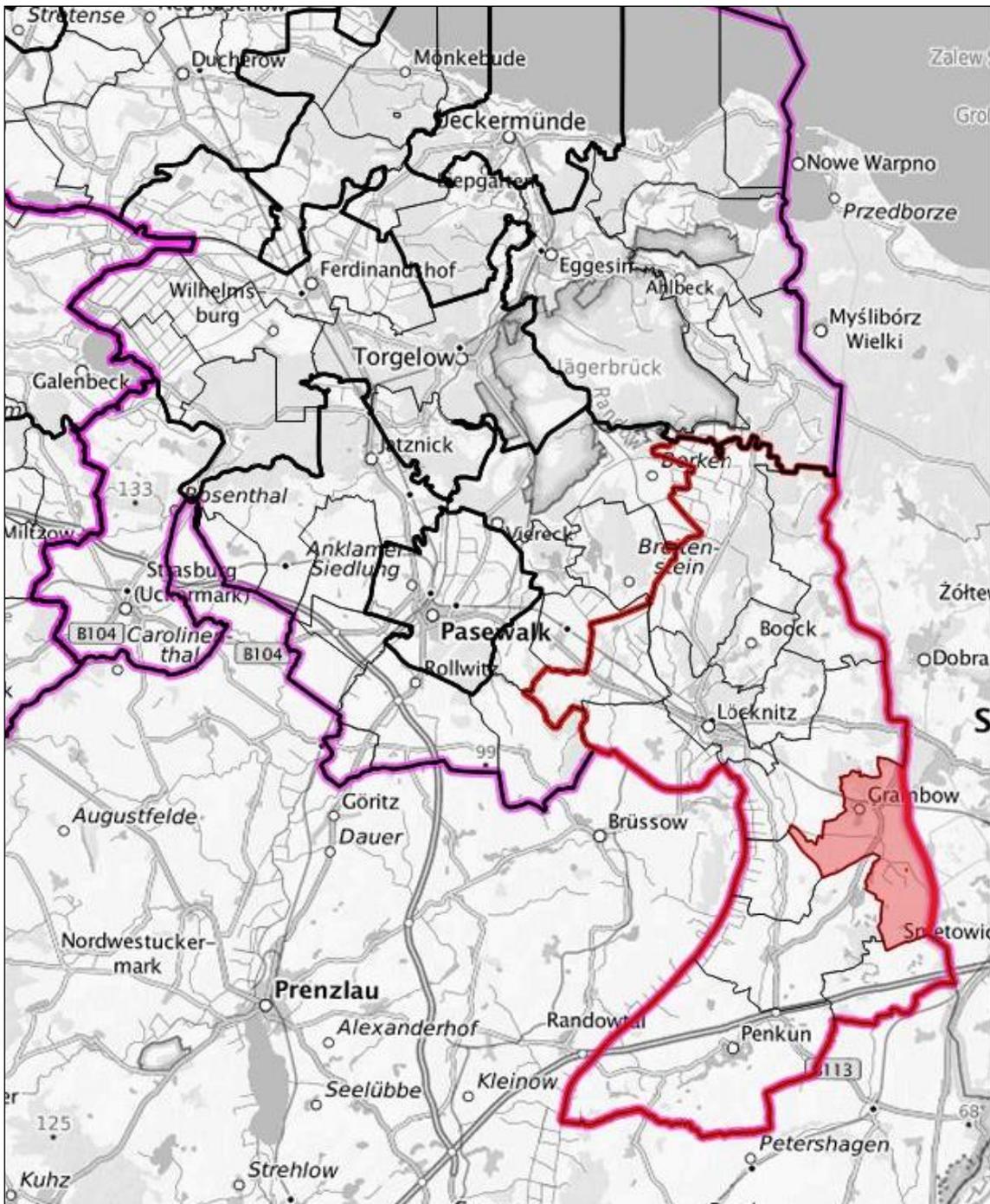
erarbeitet durch:

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



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

Inhaltsverzeichnis	2
1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2 Lage des Geltungsbereiches	4
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4 Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO	9
4.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO	10
5 Öffentliche Belange	10
5.1 technische Infrastruktur	10
5.1.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	10
5.1.2 Stromversorgung	12
5.1.3 Löschwasser	12
5.1.4 Telekommunikation.....	12
5.2 Erschließung.....	12
5.3 Denkmale	13
5.4 Artenschutz.....	13
5.5 Kompensation.....	14
5.6 Flächenbilanz	14

6	Umweltbericht	15
7	Kostenübersicht	16
8	Rechtsgrundlagen	16
9	Verfahren	17
10	Anlagen	18
10.1	Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“, Stand April 2021	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Abgrenzung zum Geltungsbereich des vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“	5
Abbildung 2	Auszug aus dem Lageplan der Bauantragsunterlagen zur geplanten Tischlereiwerkstatt in Schwennenz (NBS-Bauernsiedlung Stand 10/2019).....	5
Abbildung 3	Auszug aus dem RREP VP (2010) mit ungefährender Lage des vBP Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz"	7
Abbildung 4	Planungsfläche im Bestand mit Carport, welches bei Vorhabenrealisierung zurückgebaut wird.....	8
Abbildung 5	Ansicht des bestehenden Wohnhauses mit angrenzender Garage (rechts) sowie daran unmittelbar anbindend die geplante Tischlereiwerkstatt (links)	9
Abbildung 6	Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches zum vBP Nr. 2	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“	14
-----------	--	----

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 K83 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 K83.

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



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

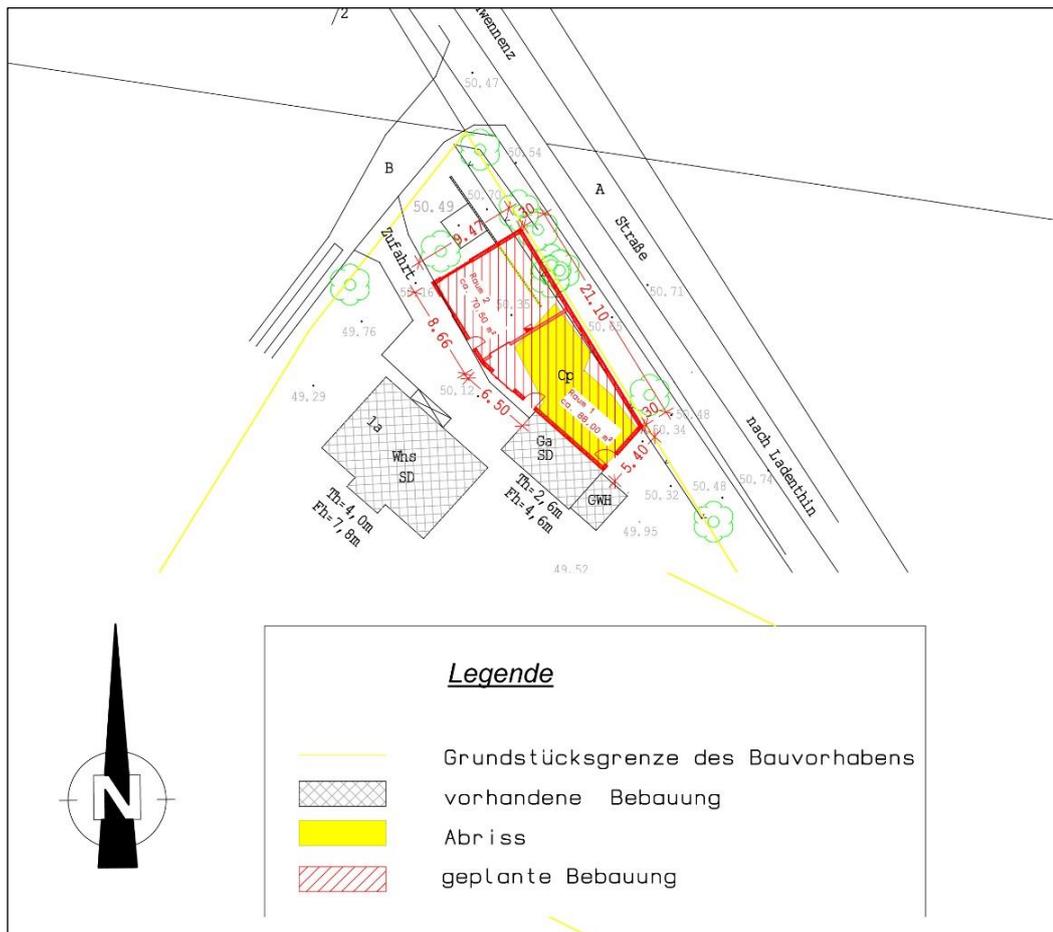


Abbildung 2 Auszug aus dem Lageplan der Bauantragsunterlagen zur geplanten Tischlereiwerkstatt in Schwennenz (NBS-Bauersiedlung Stand 10/2019)

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.

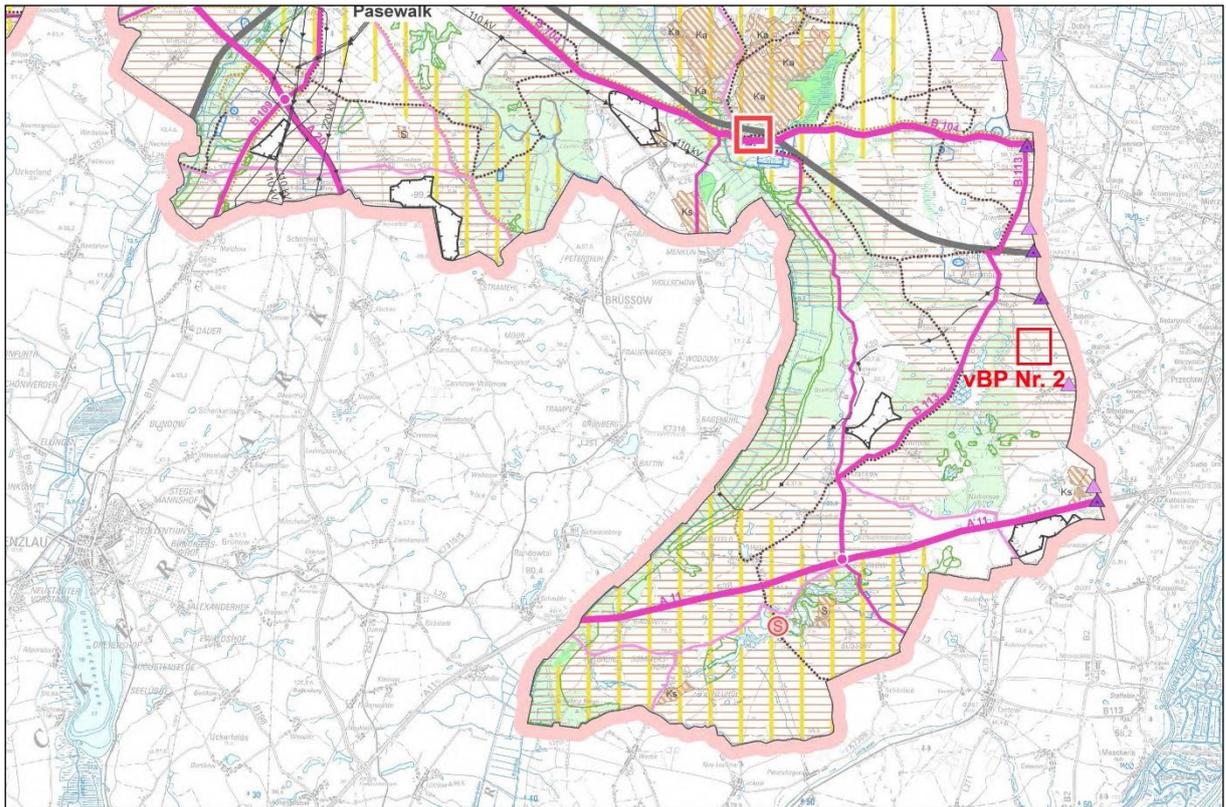


Abbildung 3 Auszug aus dem RREP VP (2010) mit ungefährender Lage des vBP Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz"

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat im Rahmen der Planungsanzeige gem. § 17 Abs. 1 LPlG 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 (wohnhafte 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 städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag 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. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Errichtung einer Halle und 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 Holzständerbauweise 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.



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

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

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, 2 und 4 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe. Andere Nutzungen darüber hinaus sind nicht zulässig.

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche (GR) von 200 m² festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,00 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt. Die angegebenen Höhen in Meter beziehen sich auf die Oberkante (OK) der Bodenplatte.

4.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

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

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

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

5 Öffentliche Belange

Mit der vorliegenden Unterlage wird der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 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 werden für die Erstellung des anschließenden Entwurfes entsprechend in die Planzeichnung bzw. Begründung übernommen.

Darüber hinaus dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch der Mitteilung über den erforderlichen Untersuchungsumfang der Umweltprüfung.

5.1 technische Infrastruktur

5.1.1 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.

Auflagen LK Vorpommern-Greifswald

(aus Planungsanzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz M-V vom 05.05.1988)

Nach §49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

Sollte bei 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.

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 „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

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei 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 $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Nach § 62 (1) WHG müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Für Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen gilt Satz 1 des § 62 (1) WHG entsprechend mit der Maßgabe, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Nach § 62 (2) 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.

Nach § 20 LWaG muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.

5.1.2 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.

5.1.3 Löschwasser

In der Regel steht der Feuerwehr in der unmittelbaren Umgebung der Brandstelle genügend Löschwasser zur Verfügung, das aus den Hydranten der zentralen Wasserversorgung entnommen werden kann.

5.1.4 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.

5.2 Erschließung

Die Zufahrt zum vBP Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“ ist, durch die Lage des Grundstücks an öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die Kreisstraße K113, gesichert.

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.

5.3 Denkmale

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.

Gem. 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.

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 2fach einreichen)

<https://www.kreis-vg.de/media/custom/216434311.PDF71540358906>

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).

5.4 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

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.

5.5 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 (Kap. 6) entnommen werden, welcher den Unterlagen zur Beteiligung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt wird.

Als zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung, sollen die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Flächeninanspruchnahme, über die Pflanzung von Einzelbäumen ausgeglichen werden.

5.6 Flächenbilanz

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.

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

Flächenbezeichnung	Gesamtfläche	
	Fläche	Anteil
Geltungsbereich Mischgebiet	3.152 m ²	100,0 %
Baugrenze	287 m ²	9,1 %
Grundfläche (GR)	200 m ²	6,3 %

6 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.

Dabei ist der Umweltbericht noch nicht Gegenstand der hier vorliegenden frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, sondern wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen zum vBP Nr. 2 und in diesem Zusammenhang den Unterlagen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

7 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.

8 Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).
- 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) KV M-V:
- 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).

9 Verfahren

13.10.2020	Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwenzenz“	BV/09.2020-441
15.12.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt Nr. 12/2020
07.07.2021-07.08.2021 14.06.2021-16.07.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Träger Öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB	
29.06.2021	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Amtsblatt Nr. 06/2021

erarbeitet im April 2021

durch M.Eng. (FH) Ralf Ganswindt, Dipl. Ing. K.Kostka



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

Dipl. Ing. Karin Kostka

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

Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

10 Anlagen

10.1 Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 2 „Tischlereiwerkstatt Schwennenz“, Stand April 2021