

Gemeinde Grambin

Bebauungsplan Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“

Begründung

Anlage1

Anlage2

Biotoptypenkartierung auf Grundlage einer
floristischen Analyse nach Braun-Blanquet
Artenschutzfachbeitrag

Stand:

Entwurf August 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Grambin
Die Bürgermeisterin
über Amt „Am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2.2.1	Einwohnerentwicklung.....	6
2.2.2	Siedlungsentwicklung.....	6
2.2.3	Wohnungsbaupotenziale	6
2.2.4	Bedarf	7
2.3	Planverfahren.....	8
3.	AUSGANGSSITUATION	10
3.1	Stadträumliche Einbindung	10
3.2	Bebauung und Nutzung.....	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Natur und Umwelt	12
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	13
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	13
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	13
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	13
4.3	Flächennutzungsplan	14
5.	PLANKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	15
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
6.	PLANINHALT	16
6.1	Nutzung der Baugrundstücke.....	16
6.1.1	Art der Nutzung	16
6.1.2	Maß der Nutzung.....	16
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.2	Verkehrsflächen.....	16
6.3	Grünflächen.....	17
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	17
6.5	Immissionsschutz.....	17
6.5	Küsten- und Hochwasserschutz.....	18
6.6	Kennzeichnungen.....	18
6.6.1	Überflutungsgefährdung	18
6.6.2	Altlasten	19
6.6.3	Kampfmittel	19
6.7	Nachrichtliche Übernahme.....	19
6.7.1	Landesstraße	19
6.7.2	Landschaftsschutzgebiet.....	20
6.7.3	Naturpark	19
6.7.4	Waldabstand	19
6.8	Hinweise	19

6.8.1	Bodendenkmalpflege.....	19
6.8.2	Alleenschutz.....	20
6.8.3	Untere Verkehrsbehörde	20
6.8.4	Untere Abfallbehörde	20
6.8.5	Untere Bodenschutzbehörde.....	21
6.8.6	Untere Immissionsschutzbehörde	21
6.8.7	Untere Wasserbehörde	22
6.8.8	Brand- und Katastrophenschutz	22
6.8.9	Küsten- und Hochwasserschutz	23
6.8.10	Grenznaher Raum.....	23
6.8.11	E.DIS Netz GmbH	23
6.8.12	Deutsche Telekom AG	23
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	24
7.2	Verkehr	24
7.3	Ver- und Entsorgung	24
7.4	Natur und Umwelt	25
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	25
7.6	Kosten und Finanzierung	25
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	25

Anlage 1 Übersicht Potenzialflächen

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das fast 0,5 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 49/1 und 81/1 (jeweils teilweise) der Flur 1 Gemarkung Grambin. Im Nordosten befindet sich die Landesstraße L31. Im Südosten grenzt Wohnbebauung (Dorfstraße 60b) an den Geltungsbereich der Planung. Im Südwesten, Nordwesten und Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten:	durch Wiesen (Flurstück 21/10),
im Südosten:	durch die Landesstraße und Wohnbebauung (Flurstücke 49/1, 49/3 und 81/1),
im Südosten:	durch Wiesen (Flurstück 49/1) und
im Nordwesten:	durch Wiesen und die Landesstraße (Flurstücke 50/1, 50/2 und 81/1).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Grambin Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

Die Gemeinde kann dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht gerecht werden.

Der Geltungsbereich schließt sich an den Innenbereich an.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2007	456	5	9	20	26
2008	460	2	2	22	18
2009	442	4	8	18	31
2010	452	1	2	34	23
2011	434	5	2	15	26
2012	407	-	4	14	37
2013	404	1	2	20	22
2014	414	5	6	28	17
2015	415	-	4	25	20
2016	422	2	3	26	18
2017	415	1	4	17	21

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Publicationen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 12.10.2018

Dem allgemeinen Trend in Vorpommern folgend sank die Einwohnerzahl der Gemeinde Grambin in den letzten 10 Jahren. Der Bevölkerungsrückgang liegt mit 9 % über dem Landesdurchschnitt M-V (5 %).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hat immer noch einen negativen Saldo. Der Wanderungssaldo hingegen ist fast ausgeglichen.

2.2.2 Siedlungsentwicklung

Das Baugeschehen in der Gemeinde Grambin ist im Wesentlichen durch Wohnungsbau getragen. Derzeit ist ein Wohngebäude in der Dorfstraße im Bau.

Die Landesstatistik gibt für Grambin 2017 211 Wohnungen in 209 Wohngebäuden und 2 Nichtwohngebäuden an.

Die Gemeinde hat seit 1999 einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Baurecht ist durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grambin geregelt. Da kaum noch Standorte im Innenbereich vorhanden sind, beabsichtigt die Gemeinde einen kleinen Standort am Siedlungsrand zu entwickeln, um so dem Bedarf entsprechen zu können.

2.2.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung im nicht zentralen Ort Grambin auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten. Dabei wurden die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grambin dargestellten Baulücken im Innenbereich sowie die Ergänzungsbereiche betrachtet.

Für diese Flächen besteht Baurecht.

Tabelle 2: Bildbeispiele für Potenzialflächen

Potenzialfläche	Beispiele	
Unbebaute Fläche (Baulücke)		

Tabelle 3: Auswertung Potenzialflächen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in m	Zuwachs an Eigenheimen
1	unbebaute Baulücke, Wiese Dorfstraße	67	3
2	unbebaute Baulücke, Wiese Dorfstraße	29	1
3	unbebaute Baulücke, Wiese Neue Straße	85	4
4	Ergänzungsfläche, Wiese Ernst-Thälmann-Straße	77	3
5	Unbebaute Baulücke, Garten Ernst-Thälmann-Straße	23	1
Summe			12

Die in der Anlage Potenziale dargestellten 5 Standorte bieten Platz für 12 Eigenheime, davon 9 im Innenbereich und 3 im Ergänzungsbereich der Satzung.

In den letzten zehn Jahren konnten diese Standorte nicht bebaut werden, da die Eigentümer die Grundstücke nicht der Vermarktung zur Verfügung stellen, sondern diese in der Regel selbst nutzen z. B. als Ackerfläche/Wiese oder Garten. In der Gemeinde gibt es keinen Wohnungslieferstand.

Trotz noch vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken.

2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

Die 415 Einwohner im Jahr 2017 bei 211 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 2,0 Personen. Da es keinen Leerstand gibt, wird von 211 Haushalten ausgegangen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 11 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren höchstens 50 % der nachgewiesenen Standorte (Baulücken und Ergänzung) bebaut werden können. Dies würde 6 Eigenheimen entsprechen. Die Gemeinde Mönkebude benötigt den Bebauungsplan Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ um den weiteren Bedarf von insgesamt 5 Wohnungen dort decken zu können.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Landesstraße L31 erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,47 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $2.867 \text{ m}^2 \times 0,3 = 860 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, Arten: Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Finte, Rapfen, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Großer Feuerfalter, Biber, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkrout und Schmale Windelschnecke) ist vom Standort mehr als 350 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“, Arten: Bergente, Blässgans, Brandgans, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotschenkel, Schellente, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe und Zwergsäger) beträgt über 440 m.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat in seiner Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 21.11.2018 festgestellt, dass es mindestens einer FFH-Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ bedarf. „Der Weißstorchhorst in der Ortslage Grambin ist dem Vogelschutzgebiet zuzuordnen.“ Dem muss die Gemeinde Grambin schon deshalb widersprechen, da die Entfernung zwischen dem Storchhorst im Osten von Grambin und der nächstgelegenen Grenze des Vogelschutzgebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ westlich der Ortslage Mönkebude mehr als 4 km beträgt. Aufgrund der Entfernung ist eine Zuordnung des Storchhorstes zu dem Vogelschutzgebiet „Peenetallandschaft“ nicht nachvollziehbar, auch wenn hier der Weißstorch zu den Zielarten gehört. Die Entfernung zwischen dem Plangeltungsbereich und dem SPA „Peenetallandschaft“ beträgt über 3 km.

Beim näher gelegenen Vogelschutzgebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ gehört der Weißstorch nicht zu den Zielarten. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wurden eine Biotoptypenkartierung auf Grundlage einer floristischen Analyse nach Braun-Blanquet und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 10(2018 vom 17.10.2018.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte mit Schreiben vom 28.11.2018.

Information der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 17.10.2018 bis 14.11.2018 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich dazu zu äußern.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 17.09.2019 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08/2019 wurde vom 24.10.2019 bis zum 26.11.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 10/19 am 16.10.2019 bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung sowie die Einstellung der Unterlagen auf der Internetseite des Amtes „Am Stettiner Haff“. Bis zum 29.11.2019 gingen keine Stellungnahmen beim Amt ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.10.2019. Die Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 14.12.2019 gingen 17 Stellungnahmen von Behörden beim Amt „Am Stettiner Haff“ ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans bezüglich der Erschließung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Februar 2020 wurde von der Gemeindevertretung am 19.05.2020 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Februar 2020 wurde vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt: Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 07/20 am 17.07.2020 bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung sowie die Einstellung der Unterlagen auf der Internetseite des Amtes „Am Stettiner Haff“. Bis zum 28.08.2020 gingen keine Stellungnahmen beim Amt ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.06.2020 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 10.08.2020 äußerten sich 2 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung einbezogen. Der Antrag auf eine Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet wird gestellt.

Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Die Gemeinde Grambin hat die Herauslösung des Plangeltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Die 29. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ vom 16.08.2021 wurde auf der Internetseite des Landkreises Vorpommern-Greifswald bekannt gemacht.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am Behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Grambin südlich der Landesstraße L31. Etwa 85 m südlich liegt der Grambiner See.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist eine unbebaute Außenbereichsfläche, die derzeit teilweise als Lagerplatz für Um- und Ausbaumaßnahme Ortsdurchfahrt Grambin der Landesstraße L31 genutzt wird.

Abbildung 1: Standort bei der Bestandaufnahme



Quelle: eigene Fotos vom 08.10.2018

Abbildung 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 01.07.2018

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Landesstraße L 31, die den Planbereich im Norden quert, erschlossen. Südlich der Fahrbahn verläuft ein Radweg. Am Plangeltungsbereich gibt es eine Zufahrt.

Im Bereich der Straße und des Radweges befinden sich eine Gashochdruckleitung sowie Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH.

Im Bereich der Straße und des Radweges liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

3.4 Natur und Umwelt

Mit der 29. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ vom 16.08.2021 wurde der Plangeltungsbereich aus diesem ausgegliedert. Die Fläche beinhaltet keine geschützten Biotope. Die beidseitigen Baumreihen an der Landesstraße sind nach § 19 NatSchAG geschützt. Südlich des Plangeltungsbereichs befindet sich Wald.

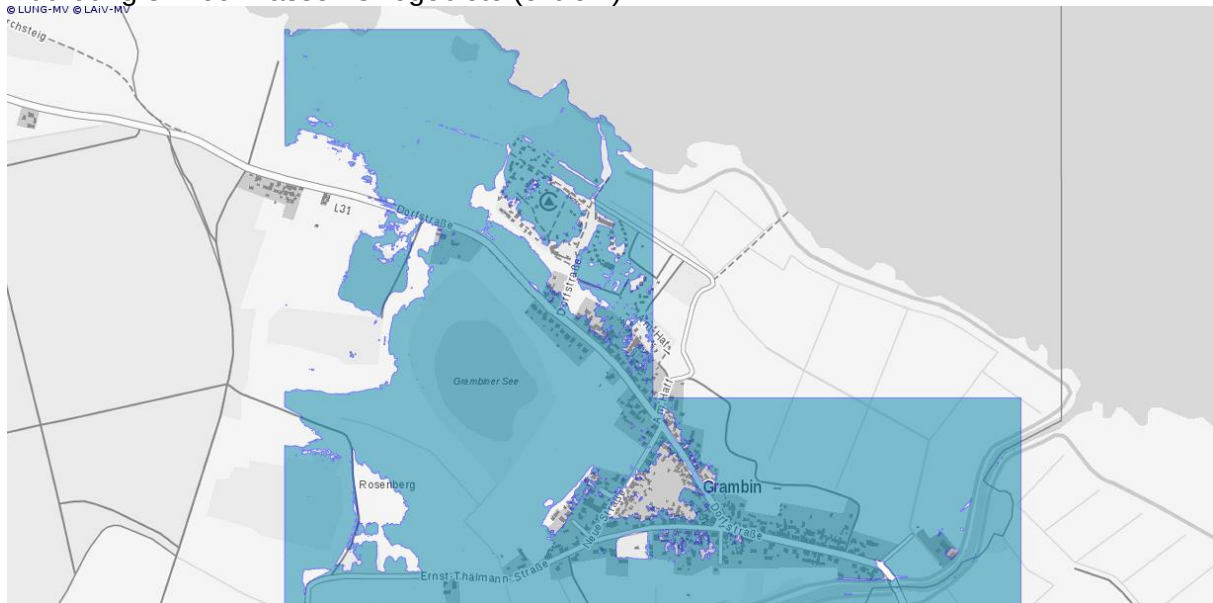
Der Planbereich besteht aus Offenboden (nach Nutzung als Lagerfläche) und Dauergrünland, das regelmäßiger Mahd unterliegt.

Das Bodengefüge des Plangebietes ist im Ostteil aufgrund der Lagerplatznutzung gestört und verdichtet. Das Bodengefüge der Weide scheint relativ unbeeinträchtigt zu sein. Der natürliche Baugrund besteht aus sandunterlagerten Niedermooren. Es handelt sich hier nicht um eine Hanglage mit Südexposition.

Die Betroffenheit von Zauneidechse und Schlingnatter wurde im AFB ausgeschlossen. Die Entfernung zum von der uNB angesprochenen Horst des Weißstorchs beträgt mindestens 1.075 m. Somit ist der Verlust der essentiellen Nahrungsfläche des Horstes nicht zu bewerten.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind extreme Risikogebiete bezüglich Hochwasser. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald informiert in seiner Stellungnahme vom 12.12.2019, dass der Plangeltungsbereich in einem Überflutungsraum mit einer mittleren Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit (1mal in 100 Jahren) liegt. Die Bestandshöhen liegen zwischen 1,25 und 1,55 (Höhenbezugssystem DHHN 92)

Abbildung 3: Hochwasserrisikogebiete (extrem)



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Abruf am 15.10.2018

Der Plangeltungsbereich berührt keine Baudenkmale oder bekannte Bodendenkmale.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 49/1 der Flur 1 Gemarkung Grambin liegt im Eigentum der Gemeinde Grambin.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Grambin hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2018 „Erweiterung Wohngrundstücke Richtung Ausbau“ liegt im Außenbereich; schließt aber im Osten an den Innenbereich von Grambin an. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage jedoch nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Grambin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Grambin wird durch das überregionale Straßennetz erschlossen.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Grambin keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Der Ostteil der Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Der größte Teil der Gemeinde gehört zum Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Die Gemeinde ist an das regionale Straßennetz und regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).



Abbildung 4: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 28.11.2018 wird festgestellt, dass die gemeindliche Planung den raumordnerischen Zielen entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grambin hat seit 1999 einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem sind im Plangeltungsbereich Wohnbauflächen im Osten und Flächen für die Landwirtschaft im Westen dargestellt. Die Landesstraße L31 und ein Wanderweg liegen im Norden des Plangeltungsbereichs. Im Süden tangiert der Uferschutzbereich des Grambiner Sees den Planbereich des Bebauungsplans.

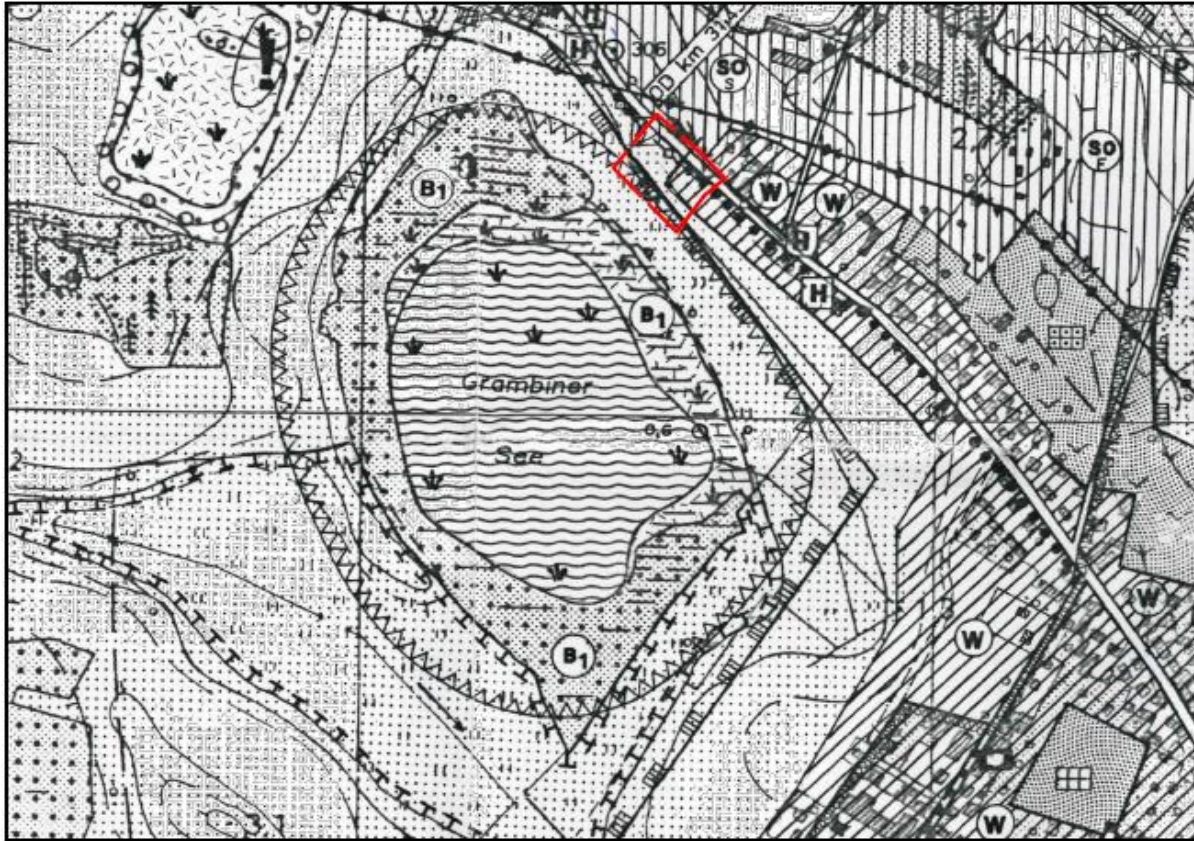


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grambin

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Die Gemeinde plant 4 Eigenheime. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (nur ein Vollgeschoss).

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht in vollem Umfang dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das allgemeine Wohngebiet am Siedlungsrand nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Wohnnutzung des § 13b Satz 1 BauGB.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann. Die vordere Baugrenze ist 12 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt. Das Baufeld hat eine Tiefe von 15 m.

In den Waldabstandsflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.

6.2 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich wird durch die Landesstraße L31 erschlossen, die den Planbereich im Norden durchquert. Beidseitig der Fahrbahn steht eine junge Allee. Südlich der Fahrbahn wurde ein straßenbegleitender Radweg angelegt. Hier trennt eine Straßenbegrenzungslinie den südlichen Teil, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsgrün festgesetzt wurde, von der Straßenverkehrsfläche.

Für die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Landesstraße wird die vorhandene Zufahrt genutzt. Die übrigen Bereiche werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ergänzt wird die Erschließung durch ein öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wurde. Die Verkehrsfläche dient als Zugang zum Grambiner See und zur Erschließung der drei Eigenheimgrundstücke des Plangeltungsbereichs. Die Flächen haben eine Breite von mindestens 4,5 m.

6.3 Grünflächen

Zwischen Radweg und Baugrundstücken wurden im Osten und Westen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. In diesen Flächen verlaufen Versorgungsleitungen.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegenzuwirken.

- V1 Zum Schutz der potenziell vorkommenden Vogelarten Braunkehlchen, Grauammer und Feldlerche sind Baufeldfreimachungen im Winter zwischen dem 01.10 und dem 28.02 zu beginnen und die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzusetzen.
- V2 Die Nutzung des Plangebietes als Transferraum und des Intensivgrünlandes und der Frischweide als eingeschränkt geeignete Überwinterungsstätte durch Amphibien ist möglich. Um Tötungen von Exemplaren zu vermeiden ist ein 200 m langer temporärer Sperrzaun 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten, in U-Form, beginnend und endend am Radweg, gemäß Abbildung 5 des AFB zu setzen, um die Tiere von der Planfläche fernzuhalten. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten.
- V3 Die geschützte Allee ist zu erhalten. Während der Bauphase ist diese vor Beschädigungen zu schützen.

6.5 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten
tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.

Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 0239, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Landesstraße L31, 1.557 Kfz-Verkehr /Tag und 74 Schwerverkehr/Tag angegeben. Das heißt, der Schwerverkehranteil liegt unter 5 %. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt am Ostrand des Plangeltungsbereichs, so dass der Planbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Nach DIN 18005 ergeben sich von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in 20 m Abstand 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts, in 25 m 56 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts und in 30 m Abstand 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ab 30 m eingehalten. Die vordere Baugrenze hält diese 30 m nicht ein.

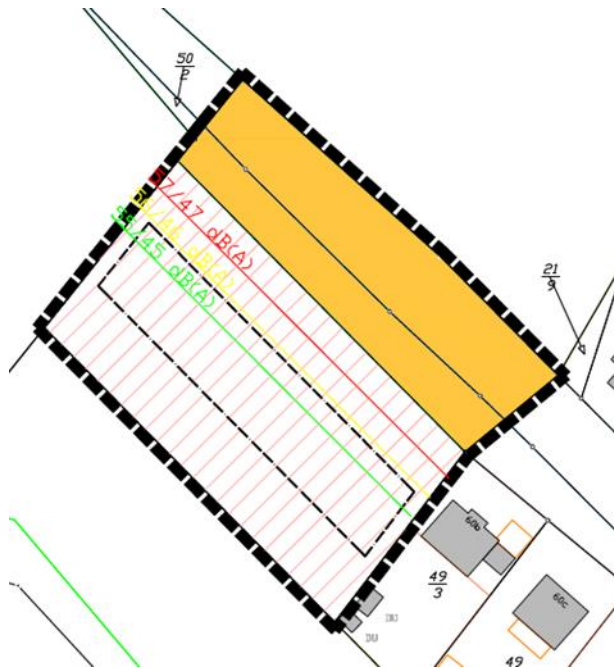


Abbildung 6: Darstellung zum Verkehrslärm

Dementsprechend wurden passive Schallschutzmaßnahmen für den nördlichen Teil des Baufensters festgesetzt.

6.5 Küsten- und Hochwasserschutz

Wegen der Gefahr der Überflutung bei Hochwasser wird für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 2,10 m DHHN 92 als Mindestmaß festgesetzt. Die Geländehöhen liegen zwischen 1,25 m und 1,55m DHHN92.

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Überflutungsgefährdung

Der Geltungsbereich liegt im überflutungsgefährdeten Gebiet infolge von Hochwasser in Küstengewässern.

Grambin befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Kleines Haff“ (Gewässer 1. Ordnung).

Das Referenzhochwasser (RHW) beträgt 1,60 m (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1-mal in 200 Jahren) und der Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,10 m. Der BHW berücksichtigt zusätzlich RHW einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm für die nächsten 100 Jahre.

Die Baufläche wurde entsprechend gekennzeichnet.

Der BHW sollte bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie etwaiger Lagerung wassergefährdender Stoffe beachtet werden.

6.6.2 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in der Gesamtstellungnahme vom 21.11.2018 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

6.6.3 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 12.12.2018 hin, dass derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelbelastung bekannt sind.

6.7 Nachrichtliche Übernahme

6.7.1 Landesstraße

Die Landesstraße L31 durchquert im Norden den Plangeltungsbereich und erschließt diesen. *„Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich bei Grambin entlang der Landesstraße Nr. 31 von ca. km 3.135 – ca. km 3.220 im Abschnitt 150 rechtsseitig.“¹*

Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich am Nordostrand des Plangeltungsbereichs, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt.

Die Landesstraße und der 20 m Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist, wurden nachrichtlich in die Planung eingestellt.

6.7.2 Naturpark

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Am Stettiner Haff“.

6.7.3 Waldabstand

„Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten.“²

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Baugrenze teilweise innerhalb des Waldabstandes. Im Waldabstand wurden Nebenanlagen, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, ausgeschlossen.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmalpflege

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 06.08.2020 hin, dass Funde von Bodendenkmalen möglich sind.

„Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe,

¹ Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 07.11.2019

² Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern vom 12.09.2019

Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmе, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.“

6.8.2 Alleenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit der Planungsanzeige vom 21.11.2018 auf den Alleenbestand an der Landesstraße hin:

„Ich verweise hier auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V der Folgendes ausführt:

(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

6.8.3 Landschaftsschutzgebiet

Mit der 29. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ vom 16.08.2021 wurde der Plangeltungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt.

6.8.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 27.11.2019 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.8.5 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 27.11.2019 hin:

- „3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainer sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.08.2020 hin:

- „1. Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.“

6.8.6 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 27.11.2019 hin:

- „2. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
3. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
4. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten 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), sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen des Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.“

6.8.7 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 27.11.2019 hin:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

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 in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

6.8.8 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 27.11.2019 hin:

- „1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind die 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) dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG) vom 30. November 1991 (GVOBL. M-V 1992, S. 669) muss, wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (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.
3. 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. ...
1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung des 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. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.“

6.8.9 Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seinem Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 12.12.2019 hin:

„Sollten im Verlauf der Umsetzung des B-Planes wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

6.8.10 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 06.11.2019 hin:

- *„Die Standsicherheit der baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,10 m über NHN (BHW) zu gewährleisten.*
- *Eine Unterkellerung der Wohn-/ Beherbergungsbebauung ist auszuschließen.*
- *Bei der Errichtung elektrischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.*

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

6.8.11 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt weist in seiner Stellungnahme vom 18.11.2019 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit wiese ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.8.12 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.11.2019 auf Gashochdruckleitungen sowie Mittelspannungs- und Niederspannungskabel im Plangeltungsbereich hin.

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. ...

Auf jeden Fall sollen bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.“

6.8.13 Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 17.10.2019 auf Telekommunikationslinien im Plangeltungsbereich hin.

„Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzungsberechnung treffen. ...

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plangebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) erforderlich.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Dauergrünland muss aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Landesstraße L31 erschlossen. Die Grundstückszufahrten sind zu errichten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist mit dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde abzustimmen. *„Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben.“³*

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Dorfstraße. Das Plangebiet wird angeschlossen.

„Von Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.“⁴

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Die Löschwassersicherung erfolgt in Grambin über Löschwasser-brunnen. Der Flachspiegelbrunnen vor der Einfahrt zum Campingplatz liegt 125 m entfernt vom Planbereich und bringt 1000l/min.

Stromversorgung

„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.“⁵

Telekommunikation

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem ... Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“⁶

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und

³ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 11.07.2019

⁴ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 11.07.2019

⁵ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 05.11.2019

⁶ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.10.2019

Benutzungszwang. „Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“⁷

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Artenschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2/2018 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden durch die Gemeinde Grambin getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 4: Flächenbilanz

Nutzung	Flächen- größe	Anteil an Gesamtflä- che
Allgemeines Wohngebiet	2.867 m ²	60,6 %
Verkehrsflächen	1.658 m ²	35,1 %
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbe- stimmung	337 m ²	7,12 %
Grünflächen	205 m ²	4,3 %
Gesamt	4.730 m²	100 %

Grambin,

Die Bürgermeisterin

Siegel

⁷ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 06.08.2020



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- B bebautes Grundstück
- 2 unbebaute Potenzialflächen mit Nummer
- Trinkwasserschutzzone II

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 2/2018 "Erweiterung
Wohngrundstücke Richtung Ausbau"**
 Auftraggeber: **Gemeinde Grambow über Amt "Am Stettiner Haff"**
 Stettiner Straße 1
 17367 Eggesin

Plan: **Übersicht Potenzialflächen**

GT	Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 5824051 email GT.Stadtplanung@gmx.de	Datum: 10 / 2018 ohne Maßstab Blattnummer: 1
-----------	--	--