

**Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5/2023 "Wohnen Neue Straße"****hier: Satzungsbeschluss**

<i>Fachamt:</i> Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	<i>Datum</i> 02.04.2025
---------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Grambin (Entscheidung)	29.04.2025	Ö

**Sachverhalt**

Zum o. g. Aufstellungsverfahren wurde in der Zeit vom 28.08.2024 - 30.09.2024 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Mit Beschluss vom 25.02.2025 wurde die Abwägung zum Beteiligungsverfahren vorgenommen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die nun vorliegenden Planungsunterlagen eingearbeitet. Das Ausgliederungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet wurde eingeleitet. Mit Schreiben vom 26.03.2025 wurde durch den Landkreis vorpommern-Greifswald mitgeteilt, dass der Satzungsbeschluss parallel zum Ausgliederungsverfahren gefasst werden kann.

**Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung Grambin beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 KV M-V den Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ (Stand 03/2025), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
2. Die Begründung der v. g. Satzung wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ der Gemeinde Grambin ist nach Abschluss des Ausgrenzungsverfahrens zum Landschaftsschutzgebiet ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Bebauungsplan 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ der Gemeinde Grambin während der Dienststunden eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hinzuweisen.

**Anlage/n**

1	Begründung Grambin B5-Satzung öffentlich
2	B5-2023Grambin-Satzung öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

Abstimmungsergebnis			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

Siegel

\_\_\_\_\_  
stellv. Bürgermeister/in

# **Gemeinde Grambin**

## **Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“**

### **Begründung**

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
----------	------------------------------------

**Stand:**

Satzung März 2025

Auftraggeber:

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

Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Carolin Trautmann  
August-Bebel-Straße 20a, 15334 Strausberg  
Telefon: 0395 / 5824051  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG .....	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3	Planverfahren.....	6
3.	AUSGANGSSITUATION .....	8
3.1	Stadträumliche Einbindung .....	8
3.2	Bebauung und Nutzung.....	8
3.3	Erschließung.....	9
3.4	Natur und Umwelt .....	9
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
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 .....	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	14
6.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....	15
6.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	15
6.1.1	Art der Nutzung .....	15
6.1.2	Maß der Nutzung.....	15
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
6.2	Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden.....	15
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen .....	16
6.4	Klimaschutz.....	17
6.5	Höhenlage .....	18
6.6	Kennzeichnungen .....	18
6.7	Nachrichtliche Übernahme.....	18
6.7.1	Landschaftsschutzgebiet.....	18
6.7.2	Naturpark .....	18
6.8	Hinweise .....	18
6.8.1	Bodendenkmale.....	18
6.8.2	Kampfmittel.....	19
6.8.3	Untere Verkehrsbehörde.....	19
6.8.4	Untere Naturschutzbehörde .....	19
6.8.5	Untere Abfall und Bodenschutzbehörde .....	20
6.8.6	Untere Immissionsschutzbehörde .....	20
6.8.7	Untere Wasserbehörde .....	21
6.8.8	Grenznaher Raum .....	22
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	22
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	22

---

<b>7.2</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>22</b>
<b>7.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>22</b>
<b>7.4</b>	<b>Natur und Umwelt .....</b>	<b>23</b>
<b>7.5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>23</b>
<b>7.6</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>23</b>

## **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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

## **2. Einführung**

### **2.1 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das fast 0,9 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 185/4 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Grambin. Im Nordosten befindet sich die Landesstraße L31. Im Südosten grenzt die Neue Straße an den Geltungsbereich der Planung. Im Norden, Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an den Plangeltungsbereich an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten:	durch Wohnbebauung Neue Straße 27a (Flurstück 185/2),
im Südosten:	durch die örtliche Straße (Neue Straße) (Flurstücke 195 und 190/13),
im Südwesten:	durch Wohnbebauung Neue Straße 26 e und 27 (Flurstücke 149/2 und 186) und
im Nordwesten:	durch Dauergrünland und Freiflächen der Wohnbebauung Dorfstraße 59 (Flurstücke 183 und 185/4).

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

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich ist eine Außenbereichsinsel, die in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs eingebettet ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,87 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $5.696 \text{ m}^2 \times 0,4 + 2.471 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.020 \text{ m}^2$  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 GGB (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 690 m entfernt.

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, Flussseseschwalbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotschenkel, Schellente, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe und Zwergsäger) beträgt über 700 m.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernungen 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.

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.

Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Herauslösung des Plangeltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich.



### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 07/2023 vom 11.07.2023.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 31.05.2024 vor.

### **Information der Öffentlichkeit**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 12.07. 2023 bis 09.08.2023 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich dazu zu äußern.

### **Entwurfsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 01.08.2024 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

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

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.08.2024. Bis zum 10.10.24 gingen sich 17 Behördenstellungnahmen beim Amt Am Stettiner Haff ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind seit dem 13.08.2024 im Internet unter [www.amt-am-stettiner-haff.de](http://www.amt-am-stettiner-haff.de) veröffentlicht. Zusätzlich waren die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom 28.08.2024 bis zum 30.09.2024 im Amt Am Stettiner Haff öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit 28.08.2024 bis zum 30.09.2024 über das Bau- und Planungsportal zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, am 13.08.2024 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. 08/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet eingestellt und in der Zeit vom ..... bis zum ..... im über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Bis zum 30.09.2024 gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

### **Abwägungsbeschluss**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin in ihrer Sitzung am 25.02.2025 behandelt. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

### **Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat im Schreiben vom 26.03.2025 mitgeteilt, dass das Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ am 25.03.2025 eingeleitet wurde. *„Die untere Naturschutzbehörde sieht keinen Hinderungsgrund in der Ausgliederung der Vorhabenfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“.*

*Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 kann parallel zum Ausgliederungsverfahren beschlossen werden. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst nach Abschluss des Ausgliederungsverfahrens.“*

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ befindet sich mitten in Grambin südwestlich der Landesstraße L31 (Dorfstraße).

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist eine unbebaute Außenbereichsfläche, die als Dauergrünland genutzt wird. Die Ackerwertzahl wird im Gaia MV für den größten Teil der Fläche mit 19 angegeben und liegt nur im Südwesten bei 25.

Die umgebende Wohnbebauung ist meist eingeschossig und nur als Ausnahme zweigeschossig.

Laut Klarstellungs- und Ergänzungssatzung könnte die erste Reihe an der Neuen Straße bis zu einer Tiefe von ca. 30 m von der Grundstücksgrenze bebaut werden. Der übrige Bereich der Satzung liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 12.02.2014

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Neue Straße, die den Planbereich im Südosten tangiert, erschlossen.

In der Straße sind die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. In der Neuen Straße ist eine Trinkwasserleitung Az DN80 vorhanden und ein Schmutzwasserkanal Stz DN200. Am Grundstücksrand befindet sich ein Saugbrunnen für 400l/min. In der Neuen Straße liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

### 3.4 Natur und Umwelt

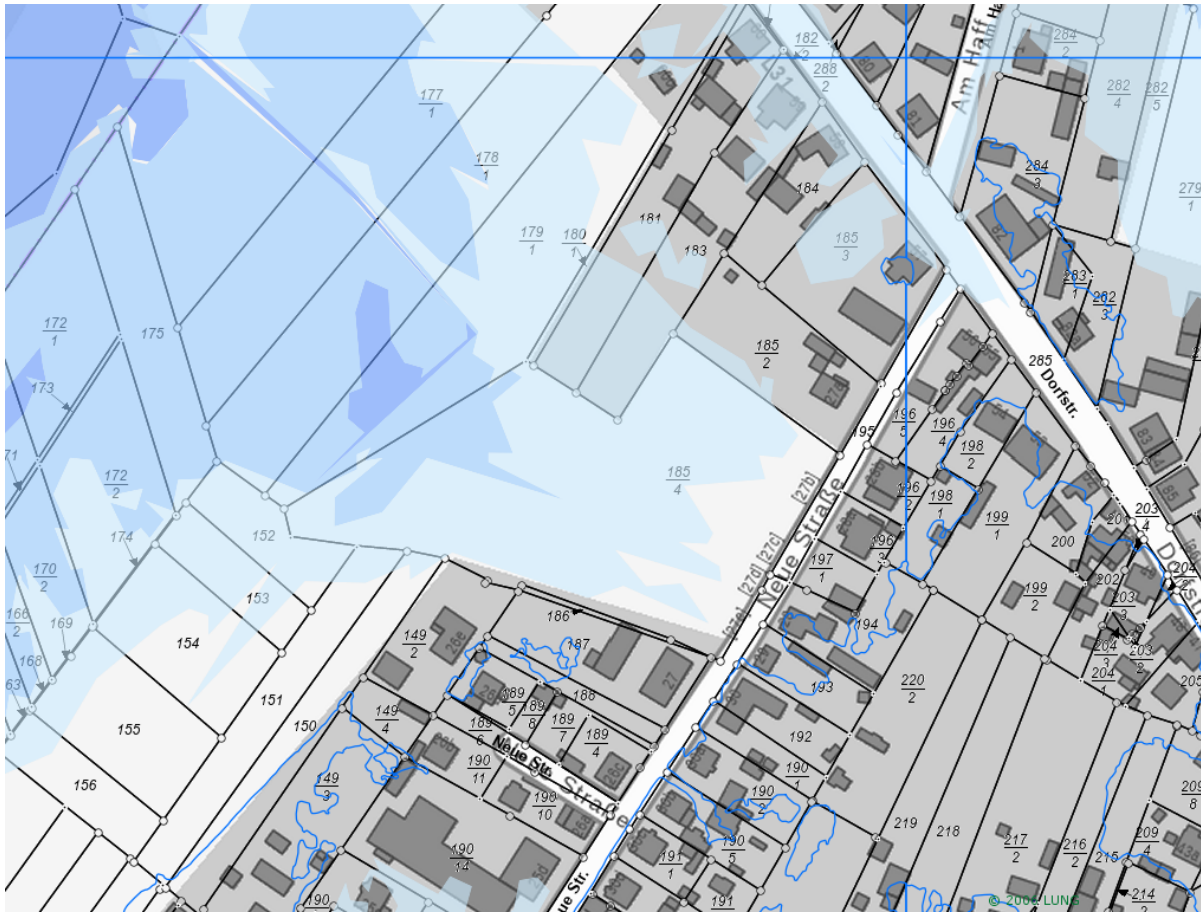
Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“ und der Westteil im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“. Die Fläche beinhaltet keine geschützten Biotope. Am Straßenrand steht ein nach § 18 NatSchAG geschützter Baum.

Der Planbereich besteht aus Dauergrünland.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind extreme Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

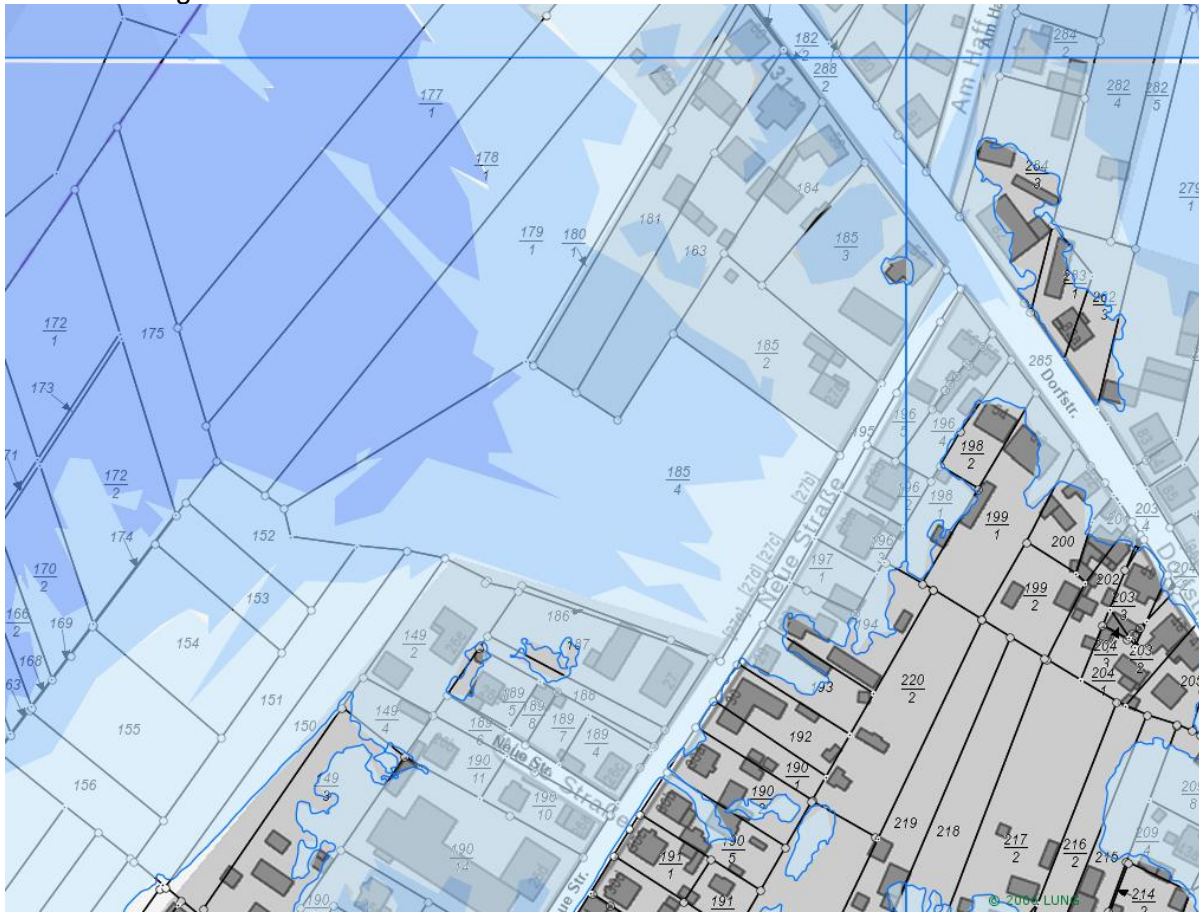


Gefahr mittlere Wahrscheinlichkeit





### Gefahr niedrige Wahrscheinlichkeit



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Abruf am 15.02.2014

## 3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 185/4 der Flur 2 Gemarkung Grambin liegt im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Grambin hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist seit 23.09.2009 in Kraft. Danach besteht Baurecht für die erste Reihe entlang der Neuen Straße. Für Bebauung in zweiter und dritter Reihe wie hier angestrebt und südlich angrenzend an der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ vorhanden, besteht kein Baurecht.

Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB, Jedoch nur für eine einreihige Bebauung. Eine Nutzbarmachung des westlichen Teils für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage 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).

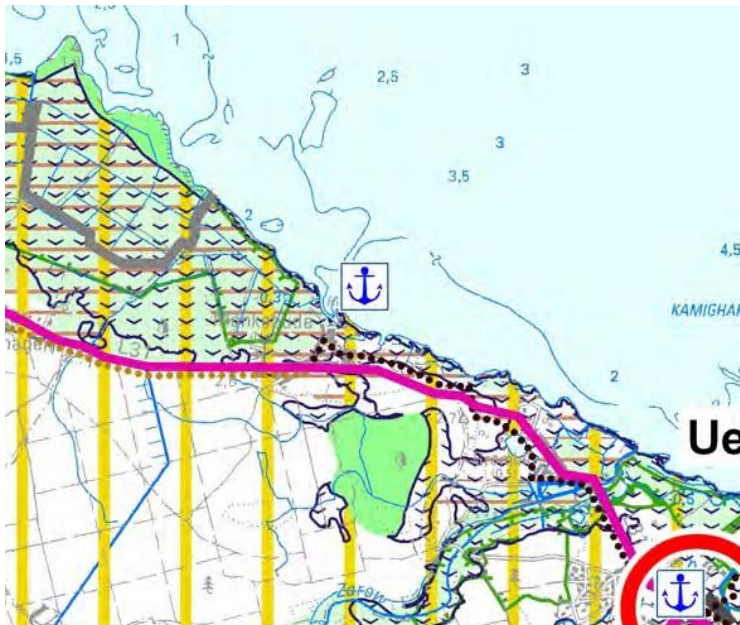


Abbildung 3: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.05.2024 wird festgestellt, dass dem Bebauungsplan Nr. 5/2023 die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.



### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grambin hat seit 1999 einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem sind im Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt.

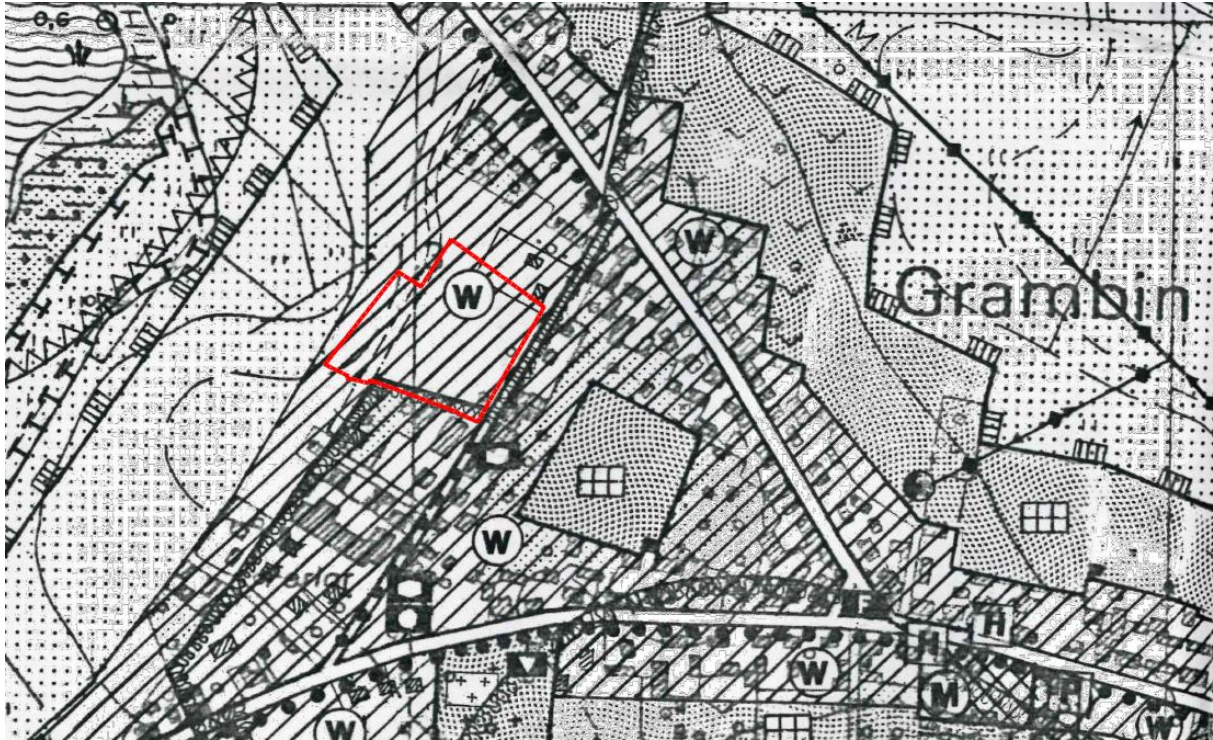


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grambin

## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 13 barrierefreien Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

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 dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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 für den Teil im Plangebiet mit der offenen Bebauung liegt mit 0,3 unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt. Der Teil des Plangebiets auf der „abweichende Bebauung“ festgesetzt ist, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies ist das Maximum der Orientierungswerte für die GRZ im allgemeinen Wohngebiet. Im Umgebungsbereich ist meist eingeschossige Bebauung vorhanden; zwei Vollgeschosse gibt es nur als Ausnahme.

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 sind offene und abweichende (halb offene Bauweise) prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht darin, dass die Gebäudelänge auf 36 m beschränkt wird. Die meisten Gebäude sind deutlich kleiner. Als Ausnahme ist ein Gebäude mit 36 m vorhanden.

Der Abstand der vorderen Baugrenze zum Straßengrundstück wird mit 9 m festgesetzt und entspricht der umgebenden Bebauung.

### **6.2 Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden**

Zweck der Festsetzung nach § 1 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB ist die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den betreffenden baulichen Anlagen, und zwar durch bauliche und technische Anlagen bei deren Errichtung.

Die Festsetzung der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens erfolgt nach § 1 Abs. 3 BauGB.

### 6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen

Die geschützte Eiche an der Straße wurde zu Erhaltung festgesetzt.  
Entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde wurde die vom Nachbargrundstück hereinragende Hecke im Plangeltungsbereich zur Erhaltung festgesetzt.

Aus dem Artenschutzfachbeitrag waren folgende Vermeidungsmaßnahmen zu übernehmen:

- V1 **Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes am westlichen Rand der Vorhabenfläche zum Wegleiten der Wanderbewegungen auf umliegende Fläche:**  
Der zu errichtende Amphibienschutzzaun soll nicht auf Höhe der südlichen und nördlichen Grenze der Vorhabenfläche enden, sondern in Verlängerung der Abzäunung ein angemessenes Stück (beiderseits 25 m werden hierbei als ausreichend angesehen) weiter aufgestellt werden, damit ein vollständiges Wegleiten der Amphibien von der Vorhabenfläche erfolgt. Es ist weiterhin völlig ausreichend, bei der Errichtung den Amphibienschutzzaun ohne Eimer zu versehen. Sollte der Amphibienschutzzaun jedoch erst in der Fortpflanzungszeit oder innerhalb der Wanderzeiten aufgestellt werden, ist zuvor die Vorhabenfläche auf Amphibien durch die ökologische Baubetreuung abzusuchen und diese Tiere ggf. umzusiedeln. Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen sowie die Umsetzung der Maßnahmen fototechnisch zu dokumentieren und an UNB und das STALU Vorpommern weiterzuleiten. Die Person übernimmt des Weiteren die sämtliche Kommunikation zwischen der UNB, dem Bauherrn und den anderen Beteiligten.
- V2 **Abgrenzung der Heckenabschnitte einschließlich der umgebenden Saumpflanzengesellschaft zur Wohnbaufläche mit einem längs- und querverlaufenden Reptilienschutzzaun während der Baufeldfreimachung und der Bauzeit:**  
Dieser Reptilienschutzzaun sollte parallel und in einem Abstand von ca. 5 Metern zur südlichen Vorhabenflächengrenze verlaufen. Dabei muss dieser diesen Bereich bis zum nächsten Grundstück ohne Lücken abgrenzen, so dass vorhandene Zauneidechsen nicht auf die Bauflächen geraten können. Dieser Zaun muss bis zu Abschluss aller Bauarbeiten stehen bleiben. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist durch eine fachkundige Person abzunehmen und mit Fotos zu dokumentieren. Der Abbau muss durch diese fachkundige Person ebenfalls nach Rücksprache mit der UNB genehmigt werden. Bezugsmöglichkeiten des Reptilienschutzzaunes bestehen über die Fa. Grube, (<https://w.grube.de>) sowie über die Fa. Ehlert und Partner (<http://www.ehlert-partner.de>) (Ausführung des Zaunes mit glatter Plane wählen). Möglicherweise kann der Zaun auch über die UNB in Pasewalk ausgeliehen werden.
- V3 **Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen:**  
Im Zuge der Baufeldfreimachung, die sich aber zunächst nur auf den Bereich des eigentlichen Dauergrünlandes beziehen sollte, kann davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzung- oder Ruhestätten der potenziellen, bodenbrütenden Vogelarten nachträglich beschädigt oder zerstört werden, da alle dieser Arten ihre Brutstätten nach absolvierter Brutperiode aufgeben (s. Tabelle 1) und so der Schutz ihrer Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt.  
Nach der Baufeldfreimachung sind ab dem 01. März durchgängig die Bauarbeiten fortzusetzen, um so potentielle Brutvögel zu vergrämen. Bei einer Bauunterbrechung größer als 5 Tage ist die Fläche von der Ökologischen Baubegleitung ÖBB zu begehen und erst nach Freigabe durch die ÖBB können Bauarbeiten wieder aufgenommen werden.

- V4 **Erhalt der vorhandenen und angrenzenden Gehölze:**  
Die im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Gehölze/Hecken sind zu erhalten. Ein Rückschnitt der Gehölze ist auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu beschränken und nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
- V5 **Ökologische Bauüberwachung**  
Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine Ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Naturschutzbehörde vor Baubeginn schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Der Einsatz der Ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Die Ökologische Bauüberwachung nimmt während der Baustelleneinrichtung und bei den Erdarbeiten an Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Die Protokolle der Ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation der Maßnahmen in Wort und Bild ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.
- V6 **Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen**  
Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen (vor allem Glasflächen) kommt. Um Individuenverluste zu vermeiden, soll reflexionsarmes Glas verwendet werden. Für Vögel gefährliche Durchsichten an Balkon- oder Terrassenbrüstungen sind zu vermeiden. Es wird empfohlen die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von 2022 heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen.
- V7 **Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen**  
Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sollen auf ein notwendiges Maß reduziert und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden, d.h. es ist ein Lichtspektrum von 1800-2200K zu bevorzugen. Beleuchtungsdauer und -zeiten sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Streulicht ist zu vermeiden, Beleuchtung ist zielgerichtet zu installieren. Insektenfallen durch rundum geschlossene Leuchten sind zu vermeiden.

## 6.4 Klimaschutz

Für die Umstellung auf erneuerbare Energien als Beitrag für den Klimaschutz ist die Festsetzung der Solardachpflicht getroffen worden. Sie beinhaltet eine Solarmindestdachfläche von 50 %, welche aus Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren bestehen kann. Bei der Ausrichtung der Solaranlagen ist der Sonnenstand zu beachten, um das effizienteste Energiegewinnung zu erreichen. Für die Dächer der Nebengebäude werden Gründächer festgesetzt, die mindestens extensiv begrünt werden. Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus, da sich die Dachflächen nicht mehr so stark aufheizen können.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Balkonen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es zu keinen Erosionen bei Starkregenereignissen kommen kann.

Es gibt keine Wärmeplanung für die Gemeinde Grambin, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

## 6.5 Höhenlage

Das BHW 2,60 m über DHHN 2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des untersten Wohngeschossfußbodens festgesetzt. Somit kann die Bebauung im Plangeltungsbereich, dessen Höhen unter dem Vorsorgemaß liegen, vor Überflutung geschützt werden.

## 6.6 Kennzeichnungen

*„Für den betreffenden Küstenbereich beträgt entsprechend der Richtlinie 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V der*

- *Referenzhochwasserstand (RHW) 1,60 m NHN.  
Der RHW entspricht in etwa einem HW200 (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren).*
- *Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,60 m NHN.  
Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW ein Vorsorgemaß von 1,00 m/100 a zur Berücksichtigung eines beschleunigten, klimawandelinduzierten Meeresspiegelanstiegs.*

*Die genannten Wasserstände stellen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.“<sup>1</sup>*

Die Baufläche wurde entsprechend gekennzeichnet.

## 6.7 Nachrichtliche Übernahme

### 6.7.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-034 Haffküste verläuft durch den Plangeltungsbereich. Die untere Naturschutzbehörde hat am 25.03.2025 das Verfahren zur Ausgliederung eingeleitet.

### 6.7.2 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Am Stettiner Haff.

## 6.8 Hinweise

### 6.8.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlocher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kamme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

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 Kampfmittel**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 10.10.2024 hin:

*„Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des vorliegenden Vorhabens, Gemarkung Grambin, Flur 2, Flurstück 185/4 vorhanden.*

*Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V 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.“*

### **6.8.3 Untere Verkehrsbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 10.10.2024 hin:

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

*Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“*

### **6.8.4 Untere Naturschutzbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 10.10.2024 hin:

*„Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbaume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Baume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.“*

### 6.8.5 Untere Abfall und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 10.10.2024 hin:

- „1. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 01.01.2017 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. ...
3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
  - Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Unfallverhütungsvorschrift Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 „Fahrzeuge“ - BGV D 29).
  - Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
  - Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten.
  - Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. ...
1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“

### 6.8.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 10.10.2024 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 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 24.03.2020 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 einzuhalten.“

### 6.8.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 10.10.2024 hin:

- „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Hohe 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.
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 (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.
4. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.
5. 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 trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
6. 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.
7. Die Benutzung eines Gewässers bedarf grundsätzlich einer Erlaubnis oder Bewilligung durch die zuständige Behörde. Die Erlaubnis gewährt die widerrufliche Befugnis, die Bewilligung das Recht, ein Gewässer zu einem bestimmten Zweck in einer nach Art und Maß bestimmten Weise zu benutzen. Dazu zählen Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer sowie, das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser (z.B. Brunnen, Grundwasserabsenkungen, Erdwärmesonden) §8 Wasserhaushaltsgesetz. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor ...
8. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Jede Person ist nach §5 des WHG verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um unter eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden ...
1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Speichermedium (Zisterne) bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.
3. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes über Gewässerbenutzungen gelten auch für das Versickern, Verregnen, Verrieseln und Versenken oder sonstiges Aufbringen von Abwasser und anderen Stoffen, welche die Eigenschaften von Gewässern nachteilig verändern können (§23 WHG) oder erhebliche schädliche Veränderungen der Gewässerbeschaffenheit verursacht werden. Gewässer ist auch das Grundwasser. Erlaubnis und Bewilligung können mit Nebenbestimmungen versehen werden. Die Erteilung der Erlaubnis oder Bewilligung steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Behörde.“

### **6.8.8 Grenznaher Raum**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 10.10.2024 hin:

*„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise 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 Obergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“*

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Nutzung als Dauergrünland wird aufgegeben.

### **7.2 Verkehr**

Die innere Erschließung des geplanten Gebietes ist zu errichten.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist mit dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde abzustimmen.

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

#### 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.

Am Grundstücksrand befindet sich ein Saugbrunnen für 400l/min.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Balkonen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten. Das aufgefangene Wasser ist für die Gartennutzung wiederzuverwenden.

#### Stromversorgung



#### Telekommunikationslinien

„Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der Koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert.“<sup>2</sup>

#### Abfallentsorgung

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

### **7.4 Natur und Umwelt**

Die Gehölze im Planbereich werden erhalten. Die Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

### **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **7.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

## **8. Flächenverteilung**

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Wohngebiet	8.167 m <sup>2</sup>	93 %
Verkehrsflächen	2.471 m <sup>2</sup>	7%
<b>Gesamt</b>	<b>8.744 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Gemeinde Grambin  
Grambin, den .....

Der Bürgermeister/in

---

<sup>2</sup> Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.09.2024

---

SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5/2023 "WOHNEN NEUE STRAÙE"

Satzung der Gemeinde Grambin über den Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ für das Gebiet im Westen von Grambin (Gemarkung Grambin, Flur 2 Flurstücke 185/4 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/2023, „Wohnen Neue Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

2.1 offene Bauweise

Zulässig ist es Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

2.2 Abweichende Bauweise

Abweichung von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 75 m betragen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

4. Entwässerungsregelung

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB

Zisternenpflicht für Regenwasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Balkonen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten. Das aufgefangene Wasser ist für die Gartennutzung wiederzuverwenden.

5. Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

4.1 Für Neubauten ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,60 NHN (BHW) zu gewährleisten.

4.2 Für die Wohn- und Beherbergungsbauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefahrung bis 2,60 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen wie Verzicht auf Unterkerlung und wasserdichtes Mauerwerk sicherzustellen.

4.3 Für gewerbliche bauliche Anlagen ist der Ausschluss einer Überflutungsgefahrung entsprechend der Nutzung mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Abdichtung des Mauerwerkes, Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) sicherzustellen.

4.4 Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wasserführender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW herzustellen.

6. Solardachpflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Wenn auf einem Dach Solararmkollektoren installiert werden, kann die hier-von beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

8. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

§ 9 Abs. 3 BauGB

Für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird 2,60 m DHHN 92 als Mindestmaß festgesetzt. Der Höhenbezug ist DHHN2016 entspricht NHN.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Flucht-gänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Postenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinset-zungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzu-zugeben. 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 schrift-licher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäÙe Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefunden Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu überge-ben.

2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

V1 Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes am westlichen Rand der Vorhabenflä- che zum Wegleiten der Wanderbewegungen auf umliegende Fläche:

Der zu errichtende Amphibienschutzzaun soll nicht auf Höhe der südlichen und nördli-chen Grenze der Vorhabenfläche enden, sondern in Verlängerung der Abzäunung ein angemessenes Stück (beiderseits 25 m werden hierbei als ausreichend angesehen) weiter aufgestellt werden, damit ein vollständiges Weggleiten der Amphibien von der Vorhabenfläche erfolgt. Es ist weiterhin völlig ausreichend, bei der Errichtung den Amphibienschutzzaun ohne Eimer zu versehen. Sollte der Amphibienschutzzaun je-doch erst in der Fortpflanzungszeit oder innerhalb der Wanderzeiten aufgestellt wer-den, ist zuvor die Vorhabenfläche auf Amphibien durch die ökologische Baubetreuung abzusuchen und diese Tiere ggf. umzusiedeln. Die Umsetzung der aufgeführten Maß-nahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen sowie die Umsetzung der Maßnahmen fototechnisch zu dokumentieren und an UNB und das STALU Vorpommern weiterzuleiten. Die Person übernimmt des Weiteren die sämtliche Kommunikation zwischen der UNB, dem Bauherrn und den anderen Beteiligten.

V2 Abgrenzung der Heckenabschnitte einschließlich der umgebenden Saumpflanzen-gesellschaft zur Wohnbaufläche mit einem längs- und querverlaufenden Reptilienschutzzaun während der Baufeldfreimachung und der Bauzeit: Dieser Reptilienschutzzaun sollte parallel und in einem Abstand von ca. 5 Metern zur südlichen Vorhabenflächengrenze verlaufen. Dabei muss dieser diesen Bereich bis zum nächsten Grundstück ohne Lücken abgrenzen, so dass vorhandene Zauneindei-sen nicht auf die Bauflächen geraten können. Dieser Zaun muss bis zu Abschluss al-ler Bauarbeiten stehen bleiben. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist durch eine fachkundige Person abzunehmen und mit Fotos zu dokumentieren. Der Abbau muss durch diese fachkundige Person ebenfalls nach Rücksprache mit der UNB genehmigt werden. Bezugsmöglichkeiten des Reptilienschutzzaunes bestehen über die Fa. Grube, (https://w.grube.de) sowie über die Fa. Ehrlert und Partner (http://www.ehrlert-partner.de) (Ausführung des Zaunes mit glatter Plane wählen). Möglicherweise kann der Zaun auch über die UNB in Pasewalk ausgeliehen werden.

V3 Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen: Im Zuge der Baufeldfreimachung, die sich aber zunächst nur auf den Bereich des ei-genlichen Dauergrünlandes beziehen sollte, sind von ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzung- oder Ruhestätten der potenziellen, bodenbrütenden Vogelarten nachträglich beschädigt oder zerstört werden, da alle dieser Arten ihre Brutstätten nach absolvierter Brutperiode aufgeben (s. Tabelle 1) und so der Schutz ihrer Fort-pflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt.

Nach der Baufeldfreimachung sind ab dem 01. März durchgängig die Bauarbeiten fortzusetzen, um so potentielle Brutvögel zu vergrämen. Bei einer Bautenbrechung größer als 5 Tage ist die Fläche von der Ökologischen Baubegleitung ÖBB zu bege-hen und erst nach Freigabe durch die ÖBB können Bauarbeiten wieder aufgenom-men werden.

V4 Erhalt der vorhandenen und angrenzenden Gehölze: Die im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Gehölze/Hecken sind zu erhalten. Ein Rückschnitt der Gehölze ist auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu be-schränken und nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

V5 Ökologische Bauüberwachung Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine Ökologische Baube-gleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Naturschutzbehörde vor Baubeginn schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Der Einsatz der Ökolo-gischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Die Ökologische Bauüberwachung nimmt während der Baustellenein-richtung und bei den Erdarbeiten an Bauberatungen teil und weist die am Bau Be-schäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausfüh-rung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Die Protokolle der Ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation der Maßnahmen in Wort und Bild ist der UNB aufaufgefordert vorzulegen.

V6 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelfachen oder durchsichtigen Oberflä-chen (vor allem Glasflächen) kommt. Um Individuenverluste zu vermeiden, soll refle-xionsarmes Glas verwendet werden. Für Vogel gefährliche Durchsichten an Balkon oder Terrassenbrüstungen sind zu vermeiden. Es wird empfohlen die Broschüre „Vo-gelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von 2022 heranzuziehen und in der Bro-schüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen.

V7 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sollen auf ein not-wendiges Maß reduziert und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden, d.h. es ist ein Lichtspektrum von 1800-2200K zu bevorzugen. Beleuchtungs-dauer und -zeiten sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Streulicht ist zu ver-meiden, Beleuchtung ist zielgerichtet zu installieren. Insektenfallen durch rundum ge-schlossene Leuchten sind zu vermeiden.

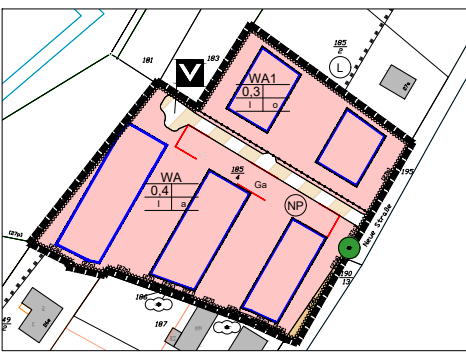
Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZfV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geän-dert worden ist.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 13.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haß“ Nr. 07/2023 am 11.07.2023 erfolgt.
- 2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 19.02.2024 beim Amt für Raumord-nung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 31.05.2024 vor.
- 3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 12.07.2023 bis 09.08.2023 über die allge-meinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrich-ten.
- 4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 01.08.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ mit Begründung be-schlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteilig-ung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-ge erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2024.

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO

o offene Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 (in Nutzungsschablone unten rechts) abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 (in Nutzungsschablone unten rechts) Baugrenze § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier private Mischverkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

zu erhaltender Einzelbaum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Sträucher, hier hereinwachsend vom Nachbargrundstück § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung hier Garagen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete: Landschaftsschutzgebiet Naturpark (L NP)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Gebäudebestand gemäß Kataster mit Hausnummer

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der artschutzrechtliche Fachbeitrag sind seit dem 13.08.2024 im Internet unter [www.amt-am-stettiner-haff.de](http://www.amt-am-stettiner-haff.de) veröffentlicht. Zusätzlich waren die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom 28.08.2024 bis zum 30.09.2024 im Amt Am Stettiner Haß öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit 28.08.2024 bis zum 30.09.2024 über das Bau- und Planungsportal zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, am 13.08.2024 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haß“ Nr. 08/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntma-chung war Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet eingestellt und in der Zeit vom ..... bis zum ..... im über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 25.02.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellung-nahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grambin, den ..... Siegel Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisie-rung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht ab-geleitet werden.

....., den ..... Landkreis Vorpommern-Greifswald FB Kataster und Vermessung

9. Der Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ bestehend aus der Planzeich-nung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertre-tung der Gemeinde Grambin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

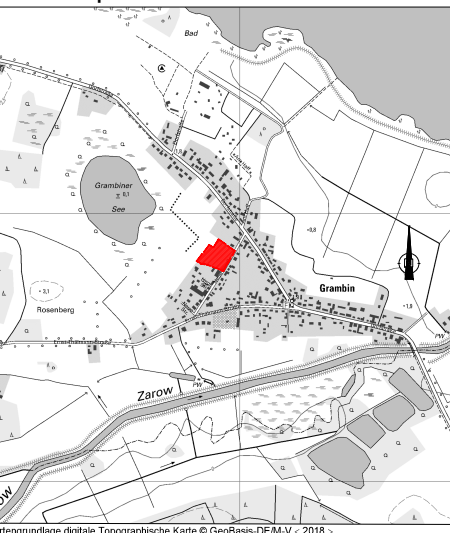
10. Der Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Grambin, den ..... Siegel Bürgermeisterin

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haß“ orts-üblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlö-schen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Grambin, den ..... Siegel Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 5/2023 "Wohnen Neue Straße" Gemeinde Grambin Stand: Satzung März 2025 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann