

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3/2018 „SONDERGEBIET FERIEHÄUSER GRAMBIN“ DER GEMEINDE GRAMBIN

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B.Sc.)

Juliane Motz
(M.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes und übergeordnete Planungen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Baukonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 – Umweltbericht

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
 - 2.7 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
 - 2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
- 3 angewandte Verfahren der Umweltprüfung**
- 4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**
- 5 Zusammenfassung**

Anlage 1 Biotoptypenplan

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Juni 2022

TEIL 1 – Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin

1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat in ihrer Sitzung am 23.11.2018 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin aufzustellen.

Ziel ist es, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Grambin den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 für eine Bebauung mit Ferienhäusern zu entwickeln.

Für die beabsichtigte Bebauung besteht nach § 35 Baugesetzbuch kein Baurecht. Privilegierungsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 sind drei Einzelhäuser mit je zwei Ferienwohnungen vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Einzelhausbebauung wird eine Verdichtung der Bebauung im Ort Grambin vorgenommen. Gleichzeitig erfolgen eine Festigung und Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung mit Ferienhäusern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzunehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ort Grambin gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten 3 Ferienhäuser sowie
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin erforderlich.

Mit der Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht und sichergestellt.

Gleichzeitig wird mit der Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen der sanfte Tourismus unterstützt.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt vor. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme stehen aufgrund der Lage des Vorhabens zu angrenzenden Ferienhauseanlagen und der Sicherung der Flächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dem Bebauungsplan Nr. 3/2018 die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes und übergeordnete Planungen

• Flächennutzungsplan

Grambin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Ferienwohnungen gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Die geplante Nutzung entspricht somit einer Sondergebietsnutzung nach § 10 BauNVO.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 3/2018 der Gemeinde Grambin wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Um Baurecht für die geplanten Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

• Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes einsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Es sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

• Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern befindet sich der Ort Grambin in einem Tourismusentwicklungsraum.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm wird darauf hingewiesen, dass die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden sollen.

Der Tourismus ist für viele Gemeinden und die gesamte Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Deshalb ist es wichtig, diesen Wirtschaftsbereich weiter zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln.

4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Grambin ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Sie liegt im Osten Mecklenburg-Vorpommerns. Vom Amt „Am Stettiner Haff“ mit Sitz in Eggesin wird Grambin verwaltet.

Der Ort Grambin liegt am Südufer des Stettiner Haffs und am Rande der Ueckermünder Heide. Nahe Grambin mündet die Zarow, die einen Teil der Friedländer Großen Wiese entwässert, in das Haff.

Die ehemalige Kreisstadt Ueckermünde befindet sich in 3 km Entfernung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 befindet sich in einem von Überflutung gefährdeten Bereich. Gemäß dem Umweltkartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Themenportal „Hochwasserrisikomanagement“ befindet sich der räumliche Geltungsbereich in einem Risikogebiet.

4.2 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 wird als Weidefläche genutzt.

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Tierunterstand. Weitere bauliche Anlagen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den gemeindlichen Weg „Am Haff“ vorgenommen.

Das Flurstück 25/2 der Flur 1, Gemarkung Grambin liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Flurstücke 37/1, Flur 1 sowie 304 und 328, Flur 2 der Gemarkung Grambin mit eingeräumtem Wegerecht für den Eigentümer des Flurstücks 25/2. Die Geh- und Fahrrechte sind privatrechtlich zu sichern. Der Nachweis ist durch den Eigentümer im Rahmen des Bauantrags bzw. mit der Anzeige nach § 62 LBauO MV zu erbringen. Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Flurstücks 25/2, Flur 1 der Gemarkung Grambin ist durch den Eigentümer dieses Flurstücks in eigener Verantwortung ein Baulasteintrag beim Landkreis Vorpommern-Greifswald vorzunehmen.

Die Gemeinde Ducherow liegt 17 km westlich des Ortes Grambin. Dort besteht Anschluss an das Bundesstraßennetz (B 109 Berlin - Pasewalk - Stralsund). Über die Bundesstraße 109 ist der Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Der nächste Bahnhof liegt 4 km entfernt in Ueckermünde.

■ **Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, die Versorgung mit Elektroenergie und Gas sowie die Telekommunikation des Plangebiets sind über die Gemeindestraßen in Grambin vorgesehen.

■ **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002

(GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wird derzeit als Weidefläche genutzt.

Gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V findet durch die vorgesehene Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Aus der geplanten Neubebauung mit Wohnhäusern, die der Fremdenbeherbergung dienen, werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung mit Einzelhäusern an die vorhandene Bebauung im Ort Grambin anpasst. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Die Konflikte, die sich für den Naturhaushalt ergeben, werden nachfolgend kurz aufgezeigt.

Durch die beabsichtigte Bebauung und die Schaffung befestigter Flächen kommt es zu einer Bodenversiegelung. Durch schwere Baumaschinen kommt es während des Baugeschehens zu Bodenverdichtungen. Es findet ein Funktionsverlust auf diesen Flächen statt.

Gleichzeitig geht durch die Neuversiegelung Boden als Standort für Pflanzen und Tiere verloren.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung weiter eingeschränkt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung einer Weidefläche.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung ergeben, wird im Umweltbericht vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wird in der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ (SO_{FH}) nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mit den geplanten Maßnahmen sollen eine Festigung, eine Weiterentwicklung und ein Ausbau des sanften Tourismus vorbereitet.

Die Ferienhäuser dienen ausschließlich zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen. Damit ist die Nutzung durch einen überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreis zulässig. Dauerwohnen ist in den Ferienhäusern nicht gestattet.

5.2 Bebauungskonzept

• Bebauung

Mit einer Bebauung des Plangeltungsbereiches werden die städtebaulichen Zielsetzungen umgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Sondergebiet für Ferienwohnungen gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Entsprechend der Gebietsausweisung im Bebauungsplan Nr. 3/2018 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ nach § 10 BauNVO ist eine Bebauung für die Fremdenbeherbergung zulässig.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 wird die Errichtung von drei Einzelhäusern in kleinteiliger Bauart vorgenommen. Für die geplante Bebauung werden Bauflächen mittels Baugrenzen aufgezogen.

In den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelgebäuden zulässig. Für die Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

In den Ferienhäusern sind jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

In den ausgewiesenen Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Die Errichtung von Terrassen außerhalb des Baufeldes ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² gestattet.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen müssen innerhalb der jeweils ausgewiesenen Baufelder errichtet werden.

In den Baufeldern des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen. Die Einzelhäuser können maximal mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht gestattet.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Zur Höhenbegrenzung wird eine maximale Traufhöhe für die Ferienhäuser festgesetzt.

Die Traufhöhe wurde gemäß der Gestaltungssatzung für den Ort Grambin festgelegt. Es ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m zulässig.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Hauptgebäude können mit einer maximalen Traufhöhe von 5,00 m errichtet werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Mit der ausgewiesenen Traufhöhe für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an die angrenzende Bebauung orientieren und ein harmonisches Einfügen in den Ort selbst gewährleistet wird.

Den Baufeldern 1 bis 4 sind Nutzungsschablonen zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regeln. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt. Die zulässige bebaubare Grundfläche (GR) ist als Flächenangabe in m² angegeben.

Für die Errichtung der Ferienhäuser in den Baufeldern 1, 2 und 3 einschließlich Anbauten sowie für die geplanten Flächenbefestigungen für die verkehrliche und fußläufige Erschließung sind 220 m² Grundfläche festgesetzt.

Die zu befestigende Grundfläche im Baufeld 4 für das Gemeinschaftshaus beträgt 41 m².

Zur zu befestigenden Grundfläche zählen alle Haupt- und Nebengebäude sowie die hinzuzurechnenden Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und weitere versiegelte Flächen innerhalb des Baufeldes.

Durch die festgesetzte zulässige Grundfläche wird einer weiteren Versiegelung von Grund und Boden entgegengewirkt. Die städtebaulich gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht erlaubt.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzuordnen.

Die Durchgrünung des Plangebietes wird unterstützt, indem die nicht überbauten Grundstücksflächen als private Grünflächen oder Gärten anzulegen sind.

- **Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

Die Ortschaft Grambin liegt direkt am Küstengewässer „Kleines Haff“. Bei Hochwasser in der Ostsee sind infolge von Rückstau über den Peenestrom/das Haff Teile der Ortschaft Grambin überflutungsgefährdet. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser für das „Kleine Haff“ bei der Ortslage Grambin 2,60 m NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit dem Hochwasser einhergehenden Seegang.

Die zum Schutz der Ortslage Grambin vorhandenen Küstenschutzanlagen (z. B. Deich Grambin am Haff) sind zurzeit nicht in der Lage ein Bemessungshochwasser zu kehren.

Die Baufelder 1, 2, 3 und 4 befinden sich gemäß dem Umweltkartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Themenportal „Hochwasserrisikomanagement“ in einem Risikogebiet.

Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials wurden Schutzmaßnahmen für die Baufelder 1, 2, 3 und 4 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin ausgewiesen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 ist in einer Höhe von mindestens 2,60 m über NHN anzulegen.

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 (auch Nebenanlagen) ist gegenüber dem Bemessungshochwasser und entsprechenden Seegangsbelastungen zu gewährleisten. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt 2,60 m NHN. Der Nachweis ist zu erbringen.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 ist der Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN zwingend zu berücksichtigen.

Eine Überflutungsgefährdung für die Ferienhausbebauung in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 ist bis mindestens 2,60 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen und wasserdichtes Mauerwerk) auszuschließen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Risikogebiet ist auf eine Unterkellerung der baulichen Anlagen in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 zu verzichten.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 in Grambin werden nur wenige örtliche Bauvorschriften getroffen, um eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für die Ferienhäuser zu schaffen.

Ein harmonisches Einfügen der vorgesehenen Wohngebäude, die der Fremdenbeherbergung dienen, wird durch die gezielten Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Einfriedung gewährleistet.

Die Außenwände können zum Beispiel als Putzfassaden geklinkert, als Fassaden aus Holz oder mit Verkleidungen gestaltet werden.

Die Gebäude sind generell mit geneigten Dächern zu errichten. Für die Ferienhäuser und das Gemeinschaftshaus wird die Dachneigung mit 30° - 45° festgeschrieben. Die Dächer können als Krüppelwalmdach oder als Satteldach ausgebildet werden.

Das Material für die Dacheindeckungen kann weitestgehend nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich reflektierende Materialien und Dacheindeckungen aus Blech sind ausgeschlossen.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz oder Metall und mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollen jeweils auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten wie z. B. weifugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Standplätze für Müllgefäße sind auf dem Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin unterstützen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Ortslage.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung wurden bereits unter Punkt 4.3 der Begründung einige Angaben vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den gemeindlichen Weg „Am Haff“.

Die Zuwegung und Erschließung kann für das Flurstück 25/2, Flur 1 der Gemarkung Grambin nur über eine privatrechtliche Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen. Eine privatrechtliche Sicherung für die Zuwegung zu dem Flurstück ist durch den Eigentümer durch Eintragung privater Dienstbarkeiten jeweils nachzuweisen. Die Unterlagen sind beim Amt „Am Stettiner Haff“ einzureichen.

Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist durch den Eigentümer des Flurstückes 25/2, Flur 1, Gemarkung Grambin in eigener Verantwortung durch eine Baulasteintragung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald vorzunehmen. Eine hoheitliche Durchsetzung in der Passierbarkeit für Einsatzfahrzeuge und -kräfte der Feuerwehr, Rettungskräfte ist zu erreichen.

Die Eintragung der Baulast erfolgt für die Flurstücke 37/1, Flur 1 sowie 304 und 328, Flur 2 der Gemarkung Grambin.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Es dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer – auch zu einem späteren Zeitpunkt – durch geplante Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

Die Versorgungsleitungen sind im Zuge der Neuerrichtung von baulichen Anlagen neu zu verlegen.

■ Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungssystem in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers vorgesehen.

Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde vom 28.07.2020 kann die wasserseitige Erschließung der geplanten Bebauung über die vorhandene Trinkwasserleitung PE 75 im Strandweg abgesichert werden.

In der selbigen Stellungnahme hat der Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde darauf hingewiesen, dass die Abwasserentsorgung durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Schmutzwassernetz im Strandweg vorgenommen werden kann.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Aufgrund der zulässigen weichen Bedachung im räumlichen Geltungsbereich ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 98 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 196 m³/h vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Es wird um Angaben der Freiwilligen Feuerwehr gebeten, ob die Löschwasserversorgung gesichert ist.

■ **Elektroversorgung**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Zu konkreten Vorhaben ist vor Baubeginn mit der E.DIS Netz GmbH in Verbindung zu setzen. Die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand werden zugesandt.

■ **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

■ **Müllentsorgung**

Standplätze für Müllgefäße sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die Müllgefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die geltende Abfallsatzung ist zu berücksichtigen.

Bei der Planung und Ausführung der Straße sind die Vorschriften der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ zu beachten und einzuhalten.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ **Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Die Wahl des Standortes mit einer Ferienhausbebauung in offener Bauweise im Ort Grambin wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die geplante kleinteilige Bebauung und eine Begrünung der Grundstücke tragen zu einer Abrundung des Ortsbildes bei.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die aufgelockerte Bebauung gering gehalten.

Mit der Ausweisung von Baufeldern für die geplanten Wohnhäuser, die der Fremdenbeherbergung dienen, erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 1 a BauGB, § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisheriger unbebauter, ungenutzter und begrünter Weideflächen.

Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von Obstgehölzen als Baumgruppen auf dem Flurstück 25/2 der Flur 1, Gemarkung Grambin geplant. Es werden 50 Stück alte, standortgerechte Obstbaumarten als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 10/12 cm gepflanzt. Die Bäume sollen im Pflanzverband 8 m x 8 m gepflanzt werden. Die Bäume sind mittels Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Bäume sind durch langfristiges Pflegemanagement artgerecht zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.

Der verbleibende Kompensationsbedarf beträgt 6.162 m²KFÄ.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung VG 022 „Mager-
rasenentwicklung am Ueckertal bei Eggesin“ zugeordnet.

Die geplante Ökokontomaßnahme liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald westlich der
Stadt Eggesin.

Naturräumlich gesehen wird die Fläche der Großlandschaft der Vorpommerschen Heide- und
Moorlandschaft und der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zugeordnet.

Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 2,57 ha im Bereich der Gemarkung
Eggesin Flur 9, Flurstück 263/35 (teilweise).

Das Flurstück befindet sich in folgenden nationalen oder europäischen Schutzgebieten:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) Ueckermünder Heide (DE 2350-401)
- Naturpark am Stettiner Haff

Der Ausgangszustand des geplanten Ökokontos ist durch überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen auf einer Fläche von ca. 2,40 ha bestimmt. Die Fläche ist seit ca. 2 Jahren mit Ackergras (Weidelgrasmischung) als Feldfutterfläche angesät, wobei der Aufwuchs 2018 aufgrund der Dürre bisher nicht nutzbar war. Es haben sich ruderalen Quecken-Honiggrasfluren ausgebildet, welche Ausdruck der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nährstoffe sind.

Fleckenweise bildet sich die Vegetation bereits zu standorttypischen Rotstraußgras- und Schwingelrasen um (typische Begleitarten Jasione und Sandstrohlume). Die angepflügten Ränder zum umgebenden Kiefernwald zeigen zum Teil Offensandstellen mit Silbergras. 0,17 ha Fläche sind derzeit mit Schutt oder Ruderalvegetation bedeckt.

Ziel der Maßnahme ist es, durch dauerhafte Pflege eine Aushagerung hin zu artenreichen Sandmagerrasengesellschaften zu erreichen, die insbesondere als Lebensraum für zahlreiche Insektenarten wertvoll sind.

Störeinflüsse von den Rändern werden bei der Flächeneinrichtung beseitigt (Schuttablagerung, angeflogene Spätblühende Traubenkirschen, Ruderalvegetation). Außerdem werden an der unmittelbaren Waldkante durch Aufgrabung die Offensandstellen erneuert, insbesondere als Habitate für Grabwespen, Heuschrecken, Sandlaufkäfer und Sandpioniervegetation.

Durch die Pflanzung von Obstgehölzen als Baumgruppen und die Einzahlung auf das Ökokonto können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin vollständig kompensiert werden.

■ Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im August 2020 durch das Büro Grünspektrum – Landschaftsökologie, Ihlenfelder Straße 5 in 17034 Neubrandenburg ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der im Juni 2022 aktualisiert wurde.

Um erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu umgehen sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel sowie Verlust von Gelegen während der Brutzeit

Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungen und die allgemeine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Alternativ kann durch eine fachkundige Baubegleitung (ÖBB) das Vorkommen von Brutvögeln durch eine Kartierung unmittelbar vor der Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden.

Die gilt auch für den Fall, dass doch wider Erwarten Gehölzrodungen notwendig werden.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien während der Wanderung

Um die lokale Amphibienpopulation während ihrer Wanderung nicht zu gefährden, ist es notwendig während gebaut wird zur den Hauptwanderzeiten Amphibienschutzzäune aufzustellen. Diese können die Amphibien umleiten und bilden eine Barriere, um Tötung oder Verletzung zu vermeiden.

Die Hauptwanderzeiten der Amphibien reichen von Anfang März bis Ende Mai (Wanderung in die Laichgewässer) sowie von Ende August bis Ende Oktober (Wanderung in die Überwinterungshabitate). Witterungsbedingte Abweichungen können auftreten und die Wanderungen früher einsetzen.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Reptilien

Um das Tötungs- und Verletzungsverbot von den Zauneidechsen nicht zu berühren, ist es notwendig, die Tiere vor Baubeginn (vor Baufeldfreimachung) eine Periode lang (April bis September) abzufangen und umzusiedeln. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung mit einer entsprechend qualifizierten Fachkraft erforderlich. Ein Reptilienschutzzaun als Fanghilfe im Bereich der Brache ist zu empfehlen.

Ausgleichsmaßnahmen für die Brutvögel sind nicht erforderlich. Die Funktion der jetzt bestehenden Brachfläche wird durch die private Grünfläche mit Wiese und Streuobst übernommen.

- Ersatz für den Verlust eines potentiellen Zauneidechsenhabitates

Die Erdanhäufungen und Steinhaufen können nach jetzigem Planungsstand an Ort und Stelle verbleiben. Ziel der Maßnahme ist es, das bestehende potentielle Zauneidechsenhabitat durch zusätzliche Strukturen zu erweitern.

Der südliche Teil der Fläche soll als privates Grünland mit Blühwiese und Streuobstbäumen ausgestattet werden. Dies führt zu einem ausreichenden Nahrungsangebot, sodass die Nahrungsgrundlage für die Zauneidechsenpopulation gesichert ist.

Die Bauausführung ist durch eine qualifizierte Fachperson artenschutzrechtlich zu begleiten. Die Bewegungen auf der Ausgleichsfläche und den angrenzenden Brachflächen sind auf ein Minimum zu beschränken und Arbeiten mit minimalem technischem Aufwand zu realisieren.

Herstellung des Bodens:

Der Boden des Ersatzhabitates ist weitestgehend bereits für Zauneidechsen geeignet. Eine zusätzliche Bearbeitung des Bodens ist nicht notwendig, jedoch sind zusätzliche Sandaufschüttungen einzubringen, welche nicht überschattet oder überwachsen werden dürfen, um das Angebot an Eiablageplätzen zu erweitern.

Sandaufschüttungen:

Insgesamt ist eine Sandaufschüttung mit einer Länge von 4,00 m und einer Breite von 6,00 m und einer Höhe von 20 – 30 cm an der südlichen Seite des Steinriegels angebracht. Nach Süden hin wird die Aufschüttung abgeflacht, sodass eine Böschung entsteht. Durch diese Ex-position ist die Fläche als Sonn- sowie als Eiablageplatz geeignet.

Steinriegel:

Der bereits vorhandene Steinriegel trägt bereits zur Habitatstruktur mit einer Länge von ca. 6 m und einer Breite von ca. 5 m bei. Die Ausrichtung des Steinhaufens ermöglicht es bereits, dass er möglichst großflächig von Süden besonnt werden kann. Die Steine ragen bereits ca. 1 – 1,5 m aus dem Boden heraus. Es handelt sich dabei um beschlagene Feldsteine mit einer Korngröße von 20 -40 cm.

Gehölzhaufen:

Um zusätzliche Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten für die Zauneidechsen bereitzustellen, sind 2 Gehölzhaufen aus Ästen, Wurzeltellern, dünnen Stämmen oder anderem geeigneten Material auf der Sandfläche anzulegen. Die Haufen sind verstreut anzuordnen, sodass sich ein Mosaik aus Versteckmöglichkeiten ergibt. Die Haufen können kreisförmig mit einem Radius von 2 m angelegt werden.

Pflege Zauneidechsenhabitat:

Die Habitatfläche ist von aufkommenden Gehölzen freizuhalten, sodass auf mindestens 70 % der Fläche wärmebegünstigte Bereiche erhalten bleiben. Die Sukzession kann auf sonnenabgewandter Seite teilweise zugelassen werden.

Je nach Gehölzaufwuchs und Dichte der Vegetation auf den wärmebegünstigten Flächen ist es notwendig, die Habitatfläche zweimal jährlich mittels Freischneider zu pflegen. Beginnend im Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Ersatzhabitates ist eine einmalige partielle Mahd der überwachsenen Fläche durchzuführen.

Gräser und Kräuter sollten im Rahmen der zweimal jährlich wiederkehrenden Pflegemahd, maximal bis 10 cm über Boden abgeschnitten werden. Gehölze sind ab 1 m Höhe zurückzuschneiden. Der Mahdzeitpunkt ist außerhalb der Aktivität der Zauneidechsen anzusetzen, also zwischen September / Oktober bis Mitte November sowie März bis Mitte April. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Die Darstellungen zur Lage und Querschnitt des Zauneidechsenhabitates sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Zusammenfassung:

Die Baufeldfreimachung darf nach BNatSchG § 44 nicht während der Nutzung der Nistplätze und anderer Fortpflanzungsquartiere stattfinden. Der Beginn der Abrissperiode liegt bei Berücksichtigung aller artenschutzrechtlich relevanten Arten zwischen dem 01.11. und 28.02. Die Baufeldfreimachung kann außerhalb dieses Zeitrahmens stattfinden, wenn die Fläche, insbesondere Brachfläche und Gehölzsaum, vorher durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) begutachtet und durch die Untere Naturschutzbehörde freigegeben wurde. In beiden Fällen hat vorher eine Absammlung von Zauneidechsen zu erfolgen. Während der Bauarbeiten ist zur Amphibienwanderzeit (01.03. - 31.05. und 21.08. - 31.10.) ein Schutzzaun zu stellen.

- V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01.11. - 28.02.)
- V2 Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes während der Wanderzeit (01.03. - 31.05. und 21.08. - 31.10.)
- V3 Absammeln von Zauneidechsen für eine Periode (April bis September)
- E1 Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

Katastrophenschutz

Gemäß der vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Abwehrender Brandschutz

Zugänglichkeit und Zufahrten

Die gewaltfreie Zugänglichkeit für die bei einem möglichen Brand eingesetzten Feuerwehren muss jederzeit gewährleistet werden. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für alle Gebäude im Bereich des „B-Planes Nr. 3/2018“ entsprechend herzustellen.

Löschwasserversorgung

Es wird ein Mindestlöschwasservolumenstrom 98 m³/h (1600 l/min) als notwendig benannt. Dieser Wert wird durch die Brandschutzdienststelle mitgetragen.

Jedoch ist ein Löschwassernachweis erforderlich. Da es sich um ein Neubauvorhaben in einem bebauten Gebiet handelt, kann die Löschwasserversorgung über den Grundschutz der Gemeinde (öffentliches Hydrantensystem, Bohrbrunnen, usw.) gesichert werden. Sind im 300-m-Umkreis keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hat laut Satz 2 nur dann für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen, wenn wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere (über den Grundschutz hinaus) Löschwasserversorgung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall.

Anlagen und Geräte zur Brandbekämpfung

Die drei Ferienhäuser sind zur Bekämpfung von Entstehungsbränden, entsprechend mit Handfeuerlöschern auszustatten.

• Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

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, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 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.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Auflagen:

Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 29 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

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

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.

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

Die Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer (auch Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Nach § 38 (3) WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z. B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.

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

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.

Prüfpflichtige Angaben 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 Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

Anfallendes Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartner: Herr Müller, Telefon 03834 87603269).

Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone.

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist die untere Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern.

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

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Für Straßen, welche in Oberflächengewässer einleiten, gilt das DWA Merkblatt A-102.

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

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist eine Anzeige nach § 62 WHG – Wasserhaushaltsgesetz für Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 40 AwSV – Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie nach § 46 Abs. 3 AwSV in Verbindung mit Anlage 6 AwSV für die Anlagen in Schutzgebieten rechtzeitig vor Baubeginn zu übergeben.

Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmegeld erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes bzw. die notwendige Aufstellung von amtlichen Verkehrszeichen sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt zu beantragen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/Altlasten**

Auflagen Abfall:

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.

2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) vom 24.10. 2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

2. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind 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.

Hinweise Bodenschutz:

1. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

- **Belange der E.DIS Netz GmbH**

Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Dabei ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nicht davon auszugehen, dass auch vorhandene Ortsnetze in Freileitungsbauweise generell verkabelt werden.

Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt außerhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Bebauungen Kabel verlegt werden.

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.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.
Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen.

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen vorhandene Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Die nachstehenden allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“
3. „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH“ und „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH“

Für Rückfragen steht im Standort des Regionalbereiches ein Mitarbeiter/-in gern zur Verfügung.

Ansprechpartner für Stromversorgungsanlagen ist:
Herr Karberg, Telefon 03976 2807-3512

Ansprechpartner für Gasversorgungsanlagen ist: Herr Rosenow, Telefon 03976 2807-3477

• **Belange der Deutsche Telekom Technik GmbH**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Dazu ist eine vertragliche Bindung unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte notwendig.

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation mit anderen Versorgungsträgern (z. B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

Bei Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG wird ein Kostenvorschlag erarbeitet und dann eine Kostenübernahmevereinbarung erstellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.

Sollte es zu keiner vertraglichen Einigung und Beauftragung kommen, ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien, die sich eventuell in angrenzenden Bereichen befinden, zu vermeiden. Und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per E-Mail unter: Planauskunft.nordost@telekom.de gestellt werden.

Daher empfiehlt die Deutsche Telekom AG die kostenfreie Möglichkeit der Antragstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Beim konkreten Bauvorhaben sind die Kabelschutzanweisungen, der Infolyer für Tiefbaufirmen und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH zu beachten.

- **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

In dem angegebenen Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind dennoch die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	10.130	100,00
Fläche im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohn- und Ferienhausgebiet (SO _{DW+FW})	5.542	54,71
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern	701	6,92
BF 1	220	2,17
BF 2	220	2,17
BF 3	220	2,17
BF 4	41	0,40
verbleibende Fläche im sonstigen Sondergebiet	4.841	47,79
Verkehrsflächen	628	6,20
Straßenverkehrsflächen	628	6,20
Grünflächen	3.858	38,08
private Grünflächen	3.858	38,08
Landwirtschaftsfläche	102	1,01
Landwirtschaftsfläche	102	1,01

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wurde zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt wurde.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2017 (BGBl. I S. 1802);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (Nr.51), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 der Verordnung vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018;
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 22. Dezember 2009.

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt in der Umweltprüfung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin hat am 23.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin gefasst.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Grambin und dem Vorhabenträger wird geregelt, dass alle im Zusammenhang mit der Planung sowie der Ausführung von Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Ziel ist es, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Grambin den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 für eine Bebauung mit Ferienhäusern zu entwickeln.

Für die beabsichtigte Bebauung besteht nach § 35 Baugesetzbuch kein Baurecht. Privilegierungsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 sind drei Einzelhäuser mit je zwei Ferienwohnungen vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Einzelhausbebauung wird eine Verdichtung der Bebauung im Ort Grambin vorgenommen. Gleichzeitig erfolgen eine Festigung und Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung mit Ferienhäusern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzunehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ort Grambin gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten 3 Ferienhäuser sowie
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr.3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wird in der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ (SO_{FH}) gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Auf der Fläche soll Baurecht für 3 Ferienhäuser geschaffen werden. Die Häuser dienen der Fremdenbeherbergung.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Planungsraum liegt nach der klimatischen Gliederung der Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns im Übergangsbereich des „Küstenklimas Usedom und des Kleinen Haffs“ und des „Klimas des nordostmecklenburgisch-vorpommerschen Tieflandes“.

Die mittlere Niederschlagsmenge für die Umgebung von Ueckermünde beträgt 548 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,2 °C.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Vorpommersches Flachland, Großlandschaft Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft und Landschaftseinheit Ueckermünder Heide.

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus sandunterlagerten Niedermooren.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 wird als Pferdekoppel genutzt.

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Tierunterstand. Weitere bauliche Anlagen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um nicht versiegelte Freiflächen und Grasland.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt < 2 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern angrenzend an das Plangebiet Auenwälder und Niedlungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder in der Ausprägung als Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten genannt.

- **Biotoptypen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2) angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 vorhanden:

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Als jüngere Einzelbäume wurden die Eichen mit einem Stammdurchmesser ≤ 50 cm im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches kartiert.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Der östliche Teil des Plangebietes weist auf großen Flächen Intensivgrasland auf, diese Flächen werden mit Pferden beweidet.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der überwachsenen Bauschutthaufen sowie in den Straßenrandbereichen hat sich eine Staudenflur aus Arten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rispengras (*Poa annua*), Kamille (*Chamomilla recutita*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) entwickelt.

14.5.4 Einzelgehöft (ODE)

Unter diesem Biotoptyp wurde der vorhandene Tierunterstand aufgenommen.

14.7.5 Straße (OVL)

Dazu zählt die mit Betonspurplatten befestigte gemeindliche Straße „Am Haff“ im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im August 2020 durch das Büro Grünspektrum – Landschaftsökologie, Ihlenfelder Straße 5 in 17034 Neubrandenburg ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dieser wurde im Juni 2022 aktualisiert.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Punkt 2.3.4).

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 14.5.4 Tierunterstand (ODE)
- 14.7.5 Straße (OVL)

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Punkt 2.3.5).

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu pflegen und zu erhalten. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen im Folgenden als Kriterium für die Bewertung des Landschaftsbildes gelten.

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Vorpommerschen Flachland und wird der Landschaftseinheit Ueckermünder Heide innerhalb der Großlandschaft Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit ist durch weiträumige Wiesen- und Weideflächen geprägt.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Uferbereich von Mönkebude - Mündung der Uecker. Das Landschaftsbildpotenzial wird als hoch bis sehr hoch bewertet.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 sind drei Einzelhäuser mit je zwei Ferienwohnungen vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Einzelhausbebauung wird eine Verdichtung der Bebauung im Ort Grambin vorgenommen. Gleichzeitig erfolgen eine Festigung und Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur.

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Tierunterstand. Weitere bauliche Anlagen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Durch die geplante Neubebauung mit Ferienhäusern werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzende Bebauung vorgeprägt. Im Westen grenzen Grundstücke des ehemaligen Haffhotels sowie im Süden Wohnhäuser an.

Das Plangebiet wird durch die umgebenden baulichen Anlagen beeinflusst.

- Vielfalt

Die Vielfalt einer Landschaft äußert sich in ihrer Verschiedenartigkeit und Abwechslung im Relief, in der Vielzahl unterschiedlicher Flächen durch Form, Farbe, Wuchshöhe etc., durch Strukturelemente im Landschaftsraum wie Linien (z. B. Wege, Küstenlinien, Alleen) und Punkte (z. B. Solitärbäume, Feldgehölze).

Der Landschaftsraum wird von extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie dem Kleinen Haff dominiert. Verschiedenartige Ausprägungen wie Wiesen -und Weideflächen, Schilfsäume und das Haffgewässer geben der Landschaft einen vielfältigen Charakter.

- Eigenart

Die Eigenart der Landschaft zeigt sich in ihrer Unverwechselbarkeit und Wiedererkennbarkeit, die zu einer Identifizierung des Menschen mit der Landschaft führen und damit zum Heimatgefühl beitragen können.

Durch den Erhalt unberührter Teile bzw. weniger anthropogen überformter Bereiche ist dennoch eine ausgeprägte Eigenart der Boddenuferbereiche und angrenzenden Wiesen- und Weideflächen vorhanden.

- Schönheit

Schönheit wird in diesem Zusammenhang als Naturnähe verstanden. Je naturnäher eine Landschaft ist, je geringer der menschliche Einfluss (Nutzung) ist oder wahrnehmbar wird, umso höher wird die Schönheit der Landschaft bewertet.

Das Landschaftsbild wird durch Wiesen- und Weideflächen und das Kleine Haff geprägt.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft ein Spurplattenweg aus Betonplatten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 befindet sich in einem von Überflutung gefährdeten Bereich. Gemäß dem Umweltkartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Themenportal „Hochwasserrisikomanagement“ befindet sich der räumliche Geltungsbereich in einem Risikogebiet.

Nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Verkehrsflächen und angrenzende Bebauung nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die vorgesehenen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Störfallschutz

Im Änderungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung liegen folgende Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- 150 m nördlich angrenzend FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Achterwasser und Kleines Haff“
- 150 m nördlich angrenzend SPA-Gebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“

- nördlich, östlich und südlich direkt angrenzend Landschaftsschutzgebiet L 34 „Haffküste“
- Lage im Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“

2.3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende umwelterhebliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte potentielle Projektwirkungen
<p>Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bereits bestehende verkehrliche Anbindungen (gemeindliche Straße „Am Haff“). Inanspruchnahmen von Böden und Vegetationen für den Baustellenverkehr sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgebiete zeichnen sich durch das Vorhaben nicht ab, weil die baubedingten Wirkungen nur eine geringe Reichweite haben und nur temporär auftreten. Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren, wie Veränderungen des Bodens, der morphologischen/hydrologischen Verhältnisse sowie standortrelevanter Verhältnisse in Schutzgebieten sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.</p> <p>Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.</p> <p>Folgende baubedingte Wirkungen sind zu erwarten:</p>
<ul style="list-style-type: none">- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
<ul style="list-style-type: none">- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr
<ul style="list-style-type: none">- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
<ul style="list-style-type: none">- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
<ul style="list-style-type: none">- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
Betriebsbedingte Projektwirkungen
<p>Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplanes. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von Ferienhäusern. Es liegt im Charakter der Anlage, dass störende Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Es ergibt sich jedoch eine erhöhte menschliche Präsenz und eine Erhöhung des Verkehrs und der Lichtemissionen.</p> <p>Durch die geplante Nutzung und aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Für Schutzgebiete zeichnen sich keine betriebsbedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab.</p>

Anlagebedingte potentielle Projektwirkungen

Durch die beabsichtigte Bebauung und die Schaffung befestigter Flächen kommt es zu einer weiteren Bodenversiegelung. Es findet ein Totalverlust auf diesen Flächen statt. Durch die Neuversiegelung geht Boden als Standort für Pflanzen und Tierlebensraum verloren.

Weitere anlagebedingte Wirkungen sind:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernung bzw. Veränderung der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und Nutzungsänderungen
- Habitat- und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen durch geplante bauliche Anlagen
- Zerstörung von Lebensstätten durch Rodung von Gehölzen
- visuelle Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben.

2.3.1 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten. Sehr kleinflächig sind extremere Temperaturverläufe und geringere Luftfeuchten durch versiegelte Flächen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich bedingt durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase.

Von einer Veränderung der Lufthygiene ist nicht auszugehen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt durch Neuversiegelungen zu Eingriffen in den Boden.

Mit der geplanten Überbauung und Versiegelung gehen Bodenfunktionen wie die Filterfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Durch Abtrag der oberen Bodenhorizonte werden die biologisch aktiven Zonen des Bodens entfernt und zerstört. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustelleneinrichtungen zu erwarten. Die Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut.

Weiterhin können Verunreinigungen von Böden durch Baustellenverkehr und Maschineneinsatz auftreten. Das Risiko dieser Beeinträchtigungen kann durch Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorkehrungen im Baubetrieb weitgehend gemindert werden.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Durch die Ausweisung der Baufelder 1 - 4 werden ca. 0,07 ha unbebaute Fläche am Ortsrand der Ortslage Grambin versiegelt. Die Fläche wird derzeit als Pferdeweide genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin wird im Norden durch den Weg „Am Haff“, im Osten durch Grünflächen mit Gehölzbewuchs, im Süden durch die angrenzende Bebauung und im Westen durch die Grundstücke des ehemaligen Haffhotels begrenzt.

Angesichts der angrenzenden Bebauung und der im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Straßenverkehrsflächen ist die Fläche für die angestrebte bauliche Entwicklung geeignet.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes. Die mit der Erschließung des Plangebietes verbundenen Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus, da auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung weiter erschwert wird.

Das Beeinträchtigungsrisiko aus betriebsbedingten Schadstoffemissionen aus dem Verkehr wird für das Grundwasser als sehr gering angesehen bzw. ist nicht zu erwarten. Die Versiegelungen von Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten ist zu bevorzugen, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Baubedingte Beeinträchtigungen der hydrologischen Verhältnisse durch die zeitweise Versiegelung von Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenverdichtung sind vorübergehender Art und können durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Beendigung der Bauphase weitgehend gemindert werden.

2.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im August 2020 durch das Büro Grünspektrum – Landschaftsökologie, Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neubrandenburg, erarbeitet. Dieser wurde im Juni 2022 aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 12.01.2022 aktualisiert.

Die folgenden Aussagen wurden dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch eine Potentialabschätzung und Datenrecherche der vorkommenden Arten. Die vorbereitende Begehung fand am 24.06.2020 statt.

Anhand der vorhandenen Vegetationsstrukturen wurde das Potential vorkommender Arten bzw. Artengruppen eingeschätzt, die als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dienen.

Die Auswertung der artspezifischen Habitat-Anforderung wurde mit Hilfe von Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Arten vorgenommen. Zusätzlich erfolgte die Auswertung der Bestandsdaten über das Landschaftsinformationssystem M-V (LINFOS) (Kartenportal-Umwelt) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG).

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bei der Begehung wurden keine Standorte von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL innerhalb der Baugebietsgrenze vorgefunden. Zudem sind aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse im Untersuchungsraum keine geschützten Pflanzenarten zu erwarten. In den Rangekarten gab es für das betroffene MTBQ 2250-1 ebenfalls keine Nachweise. Eine Beeinträchtigung von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL ist damit nicht gegeben.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für folgende Tierarten wurde eine Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt, da diese potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommen können:

Zu prüfende Tierarten des Anhang IV der FFH-RL

Kreuzkröte	Bufo calamita
Wechselkröte	Bufo viridis
Laubfrosch	Hyla arborea
Knoblauchkröte	Pelobates fuscus
Moorfrosch	Rana arvalis
Zauneidechse	Lacerta agilis

Andere Tierarten(gruppen) des Anh. IV der FFH-RL sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Amphibien

Es befinden sich keine Fortpflanzungsstätten von Amphibien direkt auf der B-Plan-Fläche. Jedoch ist es möglich, dass die Tiere im Herbst oder Winter über die Fläche wandern. Aus Richtung der nördlich vom Plangebiet befindlichen Gräben wurden Teichfroschrufe gehört.

Zauneidechse

Es wurden bei der Vorortbegehung keine Zauneidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen ist jedoch auf Grund vorhandener Strukturen (lichte Vegetation, sandiger Boden, Steinhäufen) wahrscheinlich.

Europäische Vogelarten nach Art.1 und Art.4 Abs.2 der Vogelschutzrichtlinie

Brutvögel

Untersuchungsrahmen:	Untersuchungsraum
Erfassungsdaten:	keine Brutvogelkartierung, nur Zufallsbeobachtungen
Methodik:	Potenzialanalyse
Projektwirkung:	Störungen (Lärm, Bewegung) während der Bauphase, Flächeninanspruchnahme (möglicher Habitatverlust)

Ergebnisse und Bewertung

Generell sind im Planungsraum auf Grund seiner Ausstattung eher störungstolerante Arten der Siedlungsbereiche und Ubiquisten zu erwarten. Auf der Brachfläche können auch Bodenbrüter vorkommen.

Weitere mögliche Brutplätze finden sich am Rand an den Gehölzen. Die Pferdeweide bietet auf Grund von fehlenden Versteckmöglichkeiten keine geeigneten Brutplätze. Es sind keine älteren Bäume sowie Höhlenbäume vorhanden. Der Holzunterstand wies keine Brutvogelnester auf.

Die potentiell vorkommenden, besonders geschützten, nicht gefährdeten Brutvogelarten werden in Artengruppen nach bevorzugtem Niststandort zusammenfassend dargestellt.

Übersicht potentiell vorkommender nicht gefährdeter Vogelarten in Gruppen:

Gehölzbrüter	Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Buntspecht, Dorngrasmücke, Elster, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig
Bodenbrüter	Goldammer, Rotkehlchen, Schwarzkehlchen, Sprosser, Wiesenschafstelze, Zilpzalp
Nische/Gebäude	Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Star

Allen aufgeführten Arten ist gemeinsam, dass ihre Nester während den jeweiligen Brut- und Aufzuchtzeiten nicht zerstört werden dürfen. Dies kann durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert werden.

Vögel die vorwiegend in Bäumen und Gebüsch brüten, sind nicht durch einen direkten Verlust von Niststätten betroffen, da die Gehölze am Rande des Gebietes erhalten bleiben. Eine Störung während der Bauphase kann aber nicht ausgeschlossen werden. Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu treffen.

Die Bodenbrüter könnten direkt von dem Verlust von Niststätten oder Tötung betroffen sein, da die Brache sich für Bodenbrüter eignet. Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu treffen.

Eine Störung der Nischen- und Gebäudebrüter ist nicht zu erwarten. Außer dem Holzunterstand, der ohne Nachweis blieb, befinden sich keine geeigneten Lebensräume im Untersuchungsgebiet.

Gefährdete Brutvogelarten im Untersuchungsraum

Im Vorfeld der Betrachtungen erfolgt eine Einschätzung der Bestandsgrößen für Deutschland nach GRÜNEBERG et al. (2015), für Mecklenburg-Vorpommern und für die lokale Population nach Vökler (2014). Als Grundlage für die Einschätzung des Begriffes der „lokalen Population“ werden die Angaben der Messtischblattquadranten (MTBQ) 2250-1 aus dem 2. Brutvogelatlas M-V (VÖKLER 2014) herangezogen.

Feldsperling (*Passer montanus*)

In der Brutzeit sucht der Feldsperling meist locker bebaute Siedlungen mit Baumbestand und angrenzenden Feldern auf. Er besiedelt die halboffene Agrarlandschaft mit Feldgehölzen, Baumhecken und Wälder aller Art, besonders Eichen reiche Wälder werden aufgesucht. Seine maximalen Dichten erreicht die Art in bäuerlichen Dörfern, Klein- und Obstgärten, Hartholz-

auen, Parks und Friedhöfen. Die Nahrungssuche wird bevorzugt an Eichen und Obstbäumen vorgenommen. Feldsperlinge brüten einzeln oder in lockeren Kolonien bzw. mit geringem Nestabstand im Zeitraum von Anfang März bis Anfang September (SÜDBECK et al. 2005). Die planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz (FLADE 1994) ist für den Feldsperling mit 10 m angegeben. Die Art gilt zudem als relativ störungsunempfindlich.

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brutzeit der Art erfolgen.

Bestand in Deutschland: 800.000 - 1.200.000 BP
Bestand in M-V: 1978 - 1982: 4.000 - 8.000 BP
 1994 - 1998: 20.000 - 25.000 BP
 2005 - 2009: 38.000 - 52.000 BP
Größe der lokalen Population: 8 - 20

Wiesenpieper (*Anthus pratensis*)

Der Wiesenpieper bewohnt weitgehend offene, gehölzarme Landschaften unterschiedlicher Ausprägung. Strukturen wie deckungsreiche Gras- und Krautvegetation und Ansitzwarten fördern die Art. Das Nest wird zumeist gut geschützt in dichter Kraut- und Grasvegetation gebaut. Die Brut findet von Anfang April bis Mitte August statt. Die planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz liegt bei 20 m.

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Brutzeit der Art erfolgen.

Bestand in Deutschland: 40.000 - 64.000 BP
Bestand in M-V: 1978 - 1982: 65.000 BP
 1994 - 1997: 30.000 - 60.000 BP
 2005 - 2009: 7.00 - 11.500 BP
Größe der lokalen Population: 8 - 20

Zusammenfassung:

Durch die Vorbelastung (angrenzende Feriensiedlung) und die geringe Flächenversiegelung ist von keiner Erhöhung der nachhaltigen Störungen durch die geplanten Ferienhäuser auszugehen. Die private Grünfläche soll als Grünland erhalten und mit regionalen Streuobstbäumen ergänzt werden. Dort finden Brutvögel neue Lebensstätten.

Die Baufeldfreimachung ist als temporäre Störung außerhalb der Brutzeit der Vögel (01.03. bis 31.10.) durchzuführen. Eine Ausnahme kann erteilt werden, wenn die Fläche unmittelbar vor Beginn der Freimachung von einer fachkundigen Person auf mögliche Niststätten (auf der Brachfläche und in den Hecken) untersucht wird und damit ein Vorhandensein von Bruthabitaten ausgeschlossen werden kann.

- **Biototypen**

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Baubedingt kann es zur vorübergehenden Beeinträchtigung von Biotopen aufgrund von Lärm und optischen Störreizen sowie Schadstoffeinträgen kommen.

Anlagebedingt führt die Versiegelung von Flächen zu einem dauerhaften Verlust von Biotopen.

Betriebsbedingte, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Eingriffsverursacher hat die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

- **Biologische Vielfalt**

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusammengefasst.

Bezüglich der genetischen Vielfalt ist abzuklären, ob das geplante Vorhaben einen örtlichen Verlust von Varietäten, Kultursorten oder -rassen, Zuchtgut von Kulturpflanzen und/oder domestizierten Tieren und ihren Verwandten, Gene oder Genome von sozialer, wissenschaftlicher oder ökonomischer Bedeutung verursacht.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Auswirkungen auf die genannten Sachverhalte der genetischen Vielfalt.

Bezüglich der Artenvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben einen direkten oder indirekten Verlust einer Artenpopulation verursacht oder ob es zu einer Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung einer Artenpopulation kommt.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Teilflächen von Biotopstrukturen. Es hat keinen Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten zur Folge.

2.3.6 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Bei der geplanten Neubebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt. Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplanten Ferienhäuser an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Grambin anpassen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt nicht zum Verlust landschaftsbildwirksamer Strukturen bzw. von Teilen der Landschaftsbildräume. Die umgebenden Offenlandbereiche (Weiden, Wiesen, Kleines Haff) bestimmen weiterhin die Eigenart des Raumes mit.

Zur baulichen Ausbildung der geplanten Bebauung werden in den Festsetzungen durch Text Festlegungen hinsichtlich der Gebäudegröße und der Gebäudehöhe getroffen.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

2.3.7 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht.

Es besteht kein Risiko einer Störung des Verkehrsablaufes während der Bauphase.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

Es werden während der Bau- und Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Bei Bodenarbeiten während der Bauphase auftretende Bodendenkmale sind nach den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Der weitestgehende Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;

- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1 Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel sowie Verlust von Gelegen während der Brutzeit

Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungen und die allgemeine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Alternativ kann durch eine fachkundige Baubegleitung (ÖBB) das Vorkommen von Brutvögeln durch eine Kartierung unmittelbar vor der Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für den Fall, dass doch wider Erwarten Gehölzrodungen notwendig werden.

V2 Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien während der Wanderung

Um die lokale Amphibienpopulation während ihrer Wanderung nicht zu gefährden, ist es notwendig während gebaut wird, zu den Hauptwanderzeiten Amphibienschutzzaune aufzustellen. Diese können die Amphibien umleiten und bilden eine Barriere, und Tötung oder Verletzung zu vermeiden.

Die Hauptwanderzeiten der Amphibien reichen von Anfang März bis Ende Mai (Wanderung in die Laichgewässer) sowie von Ende August bis Ende Oktober (Wanderung in die Überwinterungshabitate). Witterungsbedingte Abweichungen können auftreten und die Wanderungen früher einsetzen.

V3 Vermeidung von Beeinträchtigungen von Reptilien

Um das Tötungs- und Verletzungsverbot von den Zauneidechsen nicht zu berühren ist es notwendig, die Tiere vor Baubeginn (vor Baufeldfreimachung) eine Periode lang (April bis September) abzufangen und umzusiedeln. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung mit einer entsprechend qualifizierten Fachkraft erforderlich. Ein Reptilienschutzzaun als Fanghilfe im Bereich der Brache ist zu empfehlen.

Ausgleichsmaßnahmen für die Brutvögel sind nicht erforderlich. Die Funktion der jetzt bestehenden Brachfläche wird durch die private Grünfläche mit Wiese und Streuobst übernommen.

E1 Ersatz für den Verlust eines potentiellen Zauneidechsenhabitates

Die Erdanhäufungen und Steinhäufen können nach jetzigem Planungsstand an Ort und Stelle verbleiben. Ziel der Maßnahme ist es, das bestehende potentielle Zauneidechsenhabitat durch zusätzliche Strukturen zu erweitern.

Der südliche Teil der Fläche soll als privates Grünland mit Blühwiese und Streuobstbäumen ausgestattet werden. Dies führt zu einem ausreichenden Nahrungsangebot, sodass die Nahrungsgrundlage für die Zauneidechsenpopulation gesichert ist.

Die Bauausführung ist durch eine qualifizierte Fachperson artenschutzrechtlich zu begleiten. Die Bewegungen auf der Ausgleichsfläche und den angrenzenden Brachflächen sind auf ein Minimum zu beschränken und Arbeiten mit minimalem technischem Aufwand zu realisieren.

Herstellung des Bodens:

Der Boden des Ersatzhabitates ist weitestgehend bereits für Zauneidechsen geeignet. Eine zusätzliche Bearbeitung des Bodens ist nicht notwendig, jedoch sind zusätzliche Sandaufschüttungen einzubringen, welche nicht überschattet oder überwachsen werden dürfen, um das Angebot an Eiablageplätzen zu erweitern.

Sandaufschüttungen:

Insgesamt ist eine Sandaufschüttung mit einer Länge von 4,00 m und einer Breite von 6,00 m und einer Höhe von 20 – 30 cm an der südlichen Seite des Steinriegels angebracht. Nach Süden hin wird die Aufschüttung abgeflacht, sodass eine Böschung entsteht. Durch diese Exposition ist die Fläche als Sonn- sowie als Eiablageplatz geeignet. (vgl. Abb. 11)

Steinriegel:

Der bereits vorhandene Steinriegel trägt bereits zur Habitatstruktur mit einer Länge von ca. 6 m und einer Breite von ca. 5 m bei. Die Ausrichtung des Steinhaufens ermöglicht es bereits, dass er möglichst großflächig von Süden besonnt werden kann. Die Steine ragen bereits ca. 1 – 1,5 m aus dem Boden heraus. Es handelt sich dabei um beschlagene Feldsteine mit einer Korngröße von 20 -40 cm.

Gehölzhaufen:

Um zusätzliche Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten für die Zauneidechsen bereitzustellen, sind 2 Gehölzhaufen aus Ästen, Wurzeltellern, dünnen Stämmen oder anderem geeigneten Material auf der Sandfläche anzulegen. Die Haufen sind verstreut anzuordnen, sodass sich ein Mosaik aus Versteckmöglichkeiten ergibt. Die Haufen können kreisförmig mit einem Radius von 2 m angelegt werden.

Pflege Zauneidechsenhabitat:

Die Habitatfläche ist von aufkommenden Gehölzen freizuhalten, sodass auf mindestens 70 % der Fläche wärmebegünstigte Bereiche erhalten bleiben. Die Sukzession kann auf sonnenabgewandter Seite teilweise zugelassen werden.

Je nach Gehölzaufwuchs und Dichte der Vegetation auf den wärmebegünstigten Flächen ist es notwendig, die Habitatfläche zweimal jährlich mittels Freischneider zu pflegen. Beginnend im Jahr nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des Ersatzhabitates ist eine einmalige partielle Mahd der überwachsenen Fläche durchzuführen.

Gräser und Kräuter sollten im Rahmen der zweimal jährlich wiederkehrenden Pflegemahd, maximal bis 10 cm über Boden abgeschnitten werden. Gehölze sind ab 1 m Höhe zurückzuschneiden. Der Mahdzeitpunkt ist außerhalb der Aktivität der Zauneidechsen anzusetzen, also zwischen September / Oktober bis Mitte November sowie März bis Mitte April. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Die Darstellungen zur Lage und Querschnitt des Zauneidechsenhabitates sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Zusammenfassung:

Die Baufeldfreimachung darf nach BNatSchG § 44 nicht während der Nutzung der Nistplätze und anderer Fortpflanzungsquartiere stattfinden. Der Beginn der Abrissperiode liegt bei Berücksichtigung aller artenschutzrechtlich relevanten Arten zwischen dem 01.11. und 28.02. Die Baufeldfreimachung kann außerhalb dieses Zeitrahmens stattfinden, wenn die Fläche, insbesondere Brachfläche und Gehölzsaum, vorher durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) begutachtet und durch die Untere Naturschutzbehörde freigegeben wurde. In beiden Fällen hat vorher eine Absammlung von Zauneidechsen zu erfolgen. Während der Bauarbeiten ist zur Amphibienwanderzeit (01.03. – 31.05. und 21.08. – 31.10.) ein Schutzzaun zu stellen.

- V1** Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01.11. - 28.02.)
- V2** Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes während der Wanderzeit (01.03. - 31.05. und 21.08. – 31.10.)
- V3** Absammeln von Zauneidechsen für eine Periode (April bis September)
- E1** Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Die Totalverluste durch Flächenversiegelung und Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

2.6 Planungsverzicht

Es erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann dabei nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern mitunter auch großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Art sein können.

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet schließt südlich an die bestehende Bebauung des Ortes Grambin und westlich an die Grundstücke des ehemaligen Haffhotels an. Folglich fügt sich der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 harmonisch in den Ort ein. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Planungsziel:

- Schaffung von Baurecht für die geplante Neubebauung mit Ferienhäusern

nicht umgesetzt werden.

2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Neuversiegelung von Flächen und den eintretenden Funktionsverlust innerhalb der Baufelder.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz unterstützt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

2.8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Größe des Untersuchungsgebietes: 10.130 m²

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

14.5.4 Tierunterstand (ODE)

14.7.5 Straße (OVL)

Ermittlung des Lagefaktors:

Der Abstand zu einer Störquelle beträgt weniger als 100 m, da im nördlichen Teil des Plangebietes ein mit Betonspurplatten befestigter Weg verläuft. Daher ist ein Lagefaktor von 0,75 anzusetzen.

2.8.2 Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Flächenversiegelung durch Ausweisung der Baufelder 1 - 4

Baufeld 1	GR = 220 m ²	116 m ² GIM, 104 m ² RHU
Baufeld 2	GR = 220 m ²	220 m ² GIM
Baufeld 3	GR = 220 m ²	220 m ² GIM
Baufeld 4	GR = 41 m ²	41 m ² GIM
gesamt:	701 m²	

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	597		1,5		0,75		671,625
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	104		3		0,75		234,000
	701				gesamt:		905,625

Funktionsverlust auf den nicht zu versiegelnden Flächen außerhalb der Baufelder 1 - 4

4.899 m² Sondergebiet Ferienhäuser (ohne Baufelder)

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	4.326		1,5		0,75		4.866,750
Ruderales Staudenflur frischer bis	573		3		0,75		1.289,250

trockener Mineralstandorte (RHU)				
	4.899		gesamt:	6.156,000

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	597		0,5		298,500
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	104		0,5		52,000
	701		gesamt:		350,500

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
7.061,625		350,500		7.412,125

2.8.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Anpflanzung von Baumgruppen

Kompensationsmaßnahme	Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²)	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme (m ² KFÄ)
Anpflanzung von Baumgruppen (50 Stück a 25 m ²)	1.250		1		1.250
					<u>1.250,000</u>

Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von Obstgehölzen als Baumgruppen auf dem Flurstück 25/2 der Flur 1, Gemarkung Grambin geplant. Es werden 50 Stück alte, standortgerechte Obstbaumarten als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 10/12 cm gepflanzt. Die Bäume sollen im Pflanzverband 8 m x 8 m gepflanzt werden. Die Bäume sind mittels Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Bäume sind durch langfristiges Pflegemanagement artgerecht zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.

Pflanzliste:

Apfelsorten:

- Kaiser Wilhelm
- Pommerscher Krummstiel
- Mecklenburger Kantapfel
- Mecklenburger Königsapfel
- James Grieve
- Rote Sternrenette

Birnensorten:

- Alexander Lucas
- Boscs Flaschenbirne
- Gute Luise
- Grumhower Butterbirne

Kirschensorten:

- Büttners Rote Knorpel
- Große Schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabelle:

- Anna Späth
- Hauszwetschge
- Mirabelle von Nancy

Einzahlung in ein Ökokonto

Der verbleibende Kompensationsbedarf beträgt **6.162 m²KFÄ**.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der **Ökokontierung VG 022 „Maggerrasenentwicklung am Ueckertal bei Eggesin“** zugeordnet.

Die geplante Ökokontomaßnahme liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald westlich der Stadt Eggesin.

Naturräumlich gesehen wird die Fläche der Großlandschaft der Vorpommerschen Heide- und Moorlandschaft und der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zugeordnet.

Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 2,57 ha im Bereich der Gemarkung Eggesin Flur 9, Flurstück 263/35 (teilweise).

Das Flurstück befindet sich in folgenden nationalen oder europäischen Schutzgebieten:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) Ueckermünder Heide (DE 2350-401)
- Naturpark am Stettiner Haff

Der Ausgangszustand des geplanten Ökokontos ist durch überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen auf einer Fläche von ca. 2,40 ha bestimmt. Die Fläche ist seit ca. 2 Jahren mit Ackergras (Weidelgrasmischung) als Feldfutterfläche angesät, wobei der Aufwuchs 2018 aufgrund der Dürre bisher nicht nutzbar war. Es haben sich ruderales Quecken-Honiggrasfluren ausgebildet, welche Ausdruck der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nährstoffe sind.

Fleckenweise bildet sich die Vegetation bereits zu standorttypischen Rotstraußgras- und Schwingelrasen um (typische Begleitarten Jasione und Sandstrohlume). Die angepflügten Ränder zum umgebenden Kiefernwald zeigen zum Teil Offensandstellen mit Silbergras. 0,17 ha Fläche sind derzeit mit Schutt oder Ruderalvegetation bedeckt.

Ziel der Maßnahme ist es, durch dauerhafte Pflege eine Aushagerung hin zu artenreichen Sandmagerrasengesellschaften zu erreichen, die insbesondere als Lebensraum für zahlreiche Insektenarten wertvoll sind.

Störeinflüsse von den Rändern werden bei der Flächeneinrichtung beseitigt (Schuttablagerung, angeflogene Spätblühende Traubenkirschen, Ruderalvegetation). Außerdem werden an der unmittelbaren Waldkante durch Aufgrabung der Offensandstellen erneuert, insbesondere als Habitate für Grabwespen, Heuschrecken, Sandlaufkäfer und Sandpioniervegetation.

3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“(HzE 06/2018) vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora/Fauna wurde anhand einer Vorortbegehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

5 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 Ferienhäusern geschaffen werden. Die Häuser dienen der Fremdenbeherbergung.

Das Planvorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 erfolgt dies vorwiegend durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung der Baufelder.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.