

Gemeinde Grambin

Bebauungsplan Nr. 4/2019 „Erweiterung Wohngrundstück Dorfstraße 66“

Begründung

Stand:

April 2020

Auftraggeber:

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

im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----------|
| I. | BEGRÜNDUNG | 5 |
| 1. | RECHTSGRUNDLAGE | 5 |
| 2. | EINFÜHRUNG | 5 |
| 2.1 | Lage und Umfang des Plangebietes | 5 |
| 2.2 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 2.3 | Planverfahren | 6 |
| 3. | AUSGANGSSITUATION | 7 |
| 3.1 | Stadträumliche Einbindung | 7 |
| 3.2 | Bebauung und Nutzung | 7 |
| 3.3 | Erschließung | 8 |
| 3.4 | Natur und Umwelt | 8 |
| 3.5 | Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 4. | PLANUNGSBINDUNGEN | 9 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 9 |
| 4.2 | Landes- und Regionalplanung | 9 |
| 4.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 | 9 |
| 4.2.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 | 9 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 11 |
| 5. | PLANKONZEPT | 12 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 12 |
| 5.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 12 |
| 6. | PLANINHALT | 13 |
| 6.1 | Nutzung der Baugrundstücke | 13 |
| 6.1.1 | Art der Nutzung | 13 |
| 6.1.2 | Maß der Nutzung | 13 |
| 6.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 13 |
| 6.2 | Verkehrsflächen | 13 |
| 6.3 | Immissionsschutz | 13 |
| 6.4 | Kennzeichnungen | 14 |
| 6.4.1 | Altlasten | 14 |
| 6.5 | Nachrichtliche Übernahme | 14 |
| 6.5.1 | Naturpark | 14 |
| 6.6 | Hinweise | 14 |
| 6.6.1 | Bodendenkmalpflege | 14 |
| 6.6.2 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern | 15 |
| 6.6.3 | Untere Abfallbehörde | 15 |
| 6.6.4 | Untere Bodenschutzbehörde | 15 |
| 6.6.5 | Untere Wasserbehörde | 15 |
| 6.6.6 | Grenznaher Raum | 16 |
| 6.6.7 | E.DIS Netz GmbH | 16 |
| 6.6.8 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 16 |
| 7. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 16 |
| 7.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 16 |
| 7.2 | Verkehr | 16 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgung | 17 |

| | | |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| 7.4 | Natur und Umwelt | 17 |
| 7.5 | Bodenordnende Maßnahmen..... | 17 |
| 7.6 | Kosten und Finanzierung | 18 |
| 8. | FLÄCHENVERTEILUNG | 18 |

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das gut 0,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 22/2, 23/2 und 24/2 (jeweils teilweise) der Flur 1 Gemarkung Grambin. Im Osten befindet sich die Dorfstraße. Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung (Dorfstraße 65b und 66) an den Geltungsbereich der Planung. Im Norden befindet sich der Campingplatz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch den Campingplatz (Flurstücke 22/1, 23/1 und 24/3),
im Osten: durch die Dorfstraße (Flurstück 25/7),
im Süden: durch Wohnbebauung Dorfstraße 66 (Flurstücke 22/2, 23/2 und 24/2) und
im Westen: durch Wohnbebauung Dorfstraße 65a (Flurstücke 50/1, 50/2 und 81/1).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Vorhabenträger Baurecht für ein altengerechtes Wohnhaus zu schaffen.

Die Gemeinde kann dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht gerecht werden.

Der Geltungsbereich schließt sich an den Innenbereich an.

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

2.3 Planverfahren

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

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,23 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $2.300 \text{ m}^2 \times 0,3 = 690 \text{ m}^2$ überbaut werden. Der Bebauungsplan Nr. 2 wird im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang und ebenfalls nach § 13 b BauGB aufgestellt. Hier kann eine Grundfläche von $3.046 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1.066 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, Arten: Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Finte, Rapfen, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Großer Feuerfalter, Biber, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkrout und Schmale Windelschnecke) ist vom Standort ca. 300 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“; Arten: Bergente, Blässgans, Brandgans, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotschenkel, Schellente, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe und Zwergsäger) beträgt über 310 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aus diesem Grunde nicht.

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

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

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

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/2019 „Erweiterung Wohngrundstück Dorfstraße 66“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 09/2019 vom 11.09.2019.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.08.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 29.11.2019 und 01.04.2020 mitgeteilt.

Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben sich vom 12.09.2019 bis 04.10.2019 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Änderung der Planung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Da die E.DIS kurzfristig nicht den Mast und die Freileitung zurückbaut, wurde das Baufenster in Richtung Nordwesten verschoben. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.01.2020 wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslage und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 30.01.2020 bis zum 03.03.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 01/2020 vom 22.01.2020 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes eingestellt. Bis zum 13.03.2020 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.01.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 20.03.2020 gingen 20 Stellungnahmen beim Amt „Am Stettiner Haff“ ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von März 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/2019 „Erweiterung Wohngrundstück Dorfstraße 66“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Grambin nördlich der Landesstraße L31.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist eine im Wesentlichen unbebaute Außenbereichsfläche, die als Garten des Wohngrundstückes Dorfstraße 66 genutzt wird. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Leitungsmast. Im Norden grenzt der Campingplatz der Ostsee-Campingpark Oderhaff GmbH an.

Südöstlich der Plangeltungsbereichs wurde ein eingeschossiges Gebäude mit 6 altersgerechten Wohnungen gebaut.

einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extreme Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 22/2, 23/2 und 24/2 der Flur 1 Gemarkung Grambin liegen im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Grambin hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/2019 „Erweiterung Wohngrundstück Dorfstraße 66“ liegt im Außenbereich; schließt aber im Südosten, Süden und Westen an den Innenbereich von Grambin an. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage jedoch nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

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

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

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

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus

Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4).

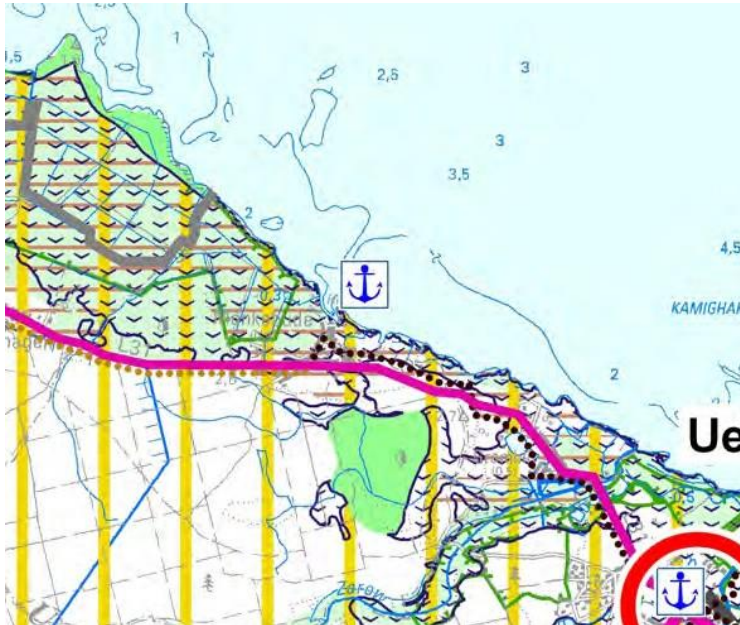


Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 28.11.2019 wird festgestellt: „Aufgrund der Lage und der Kleinteiligkeit des Vorhabens ist der Bebauungsplan Nr. 4/2019 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. ...

Für die Planung sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) und des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes (5.3 (2) RREP VP) zu berücksichtigen.“

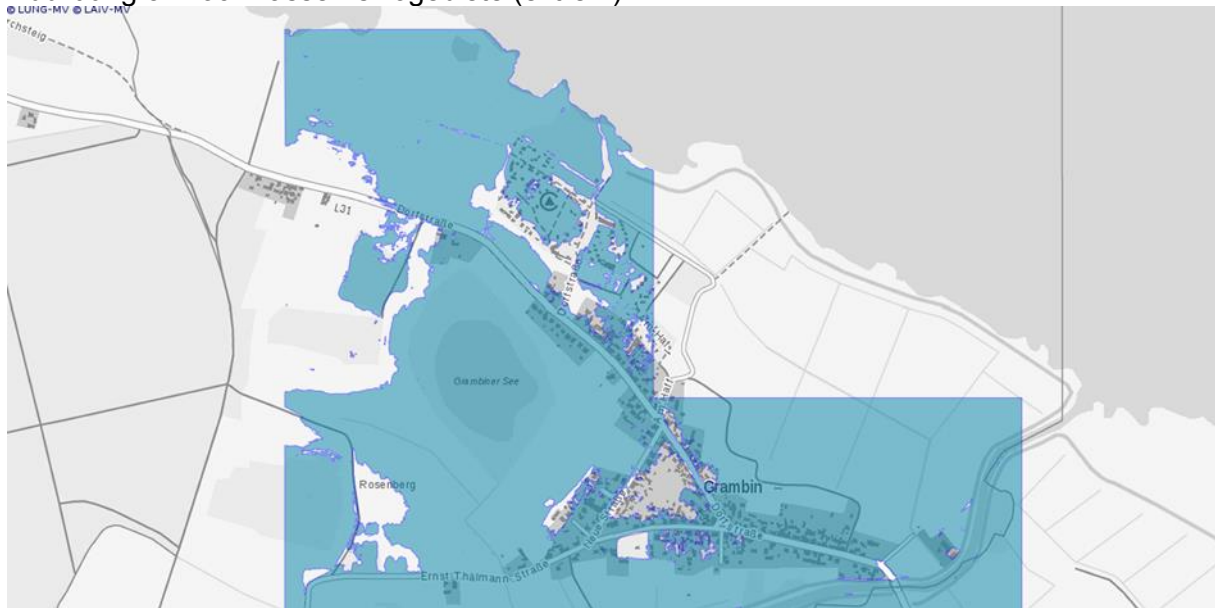
„3.1.3 (6) Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“

Die Gemeinde Grambin hat durch die Lage am Stettiner Haff und am Rande der Ueckermünder Heide touristisches Potenzial. Der Campingplatz Grambin ist die größte touristische Einrichtung im Ort. Im Ort gibt es eine Reihe von Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Urlauber und Einwohner können die Badestelle und das Radwegenetz nutzen. Derzeit läuft das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“, welcher Baurecht für weitere Ferienhäuser schaffen soll. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Wohngrundstück Dorfstraße 66“ steht der weiteren touristischen Entwicklung in der Gemeinde nicht entgegen.

„5.3 (2) In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“

Das Plangebiet ist kein extremes Risikogebiet bezüglich Hochwasser. Dies hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in seiner Stellungnahme vom 27.02.2020 bestätigt.

Abbildung 3: Hochwasserrisikogebiete (extrem)



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

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.04.2020 wird die Vereinbarkeit der gemeindlichen Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grambin hat seit 1999 einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen im Süden und ein Sondergebiet S im Norden dargestellt. Durch den Bereich verläuft eine Freileitung. Bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche SO S teilversagt, so dass für den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 4/2019 keine Flächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gibt.

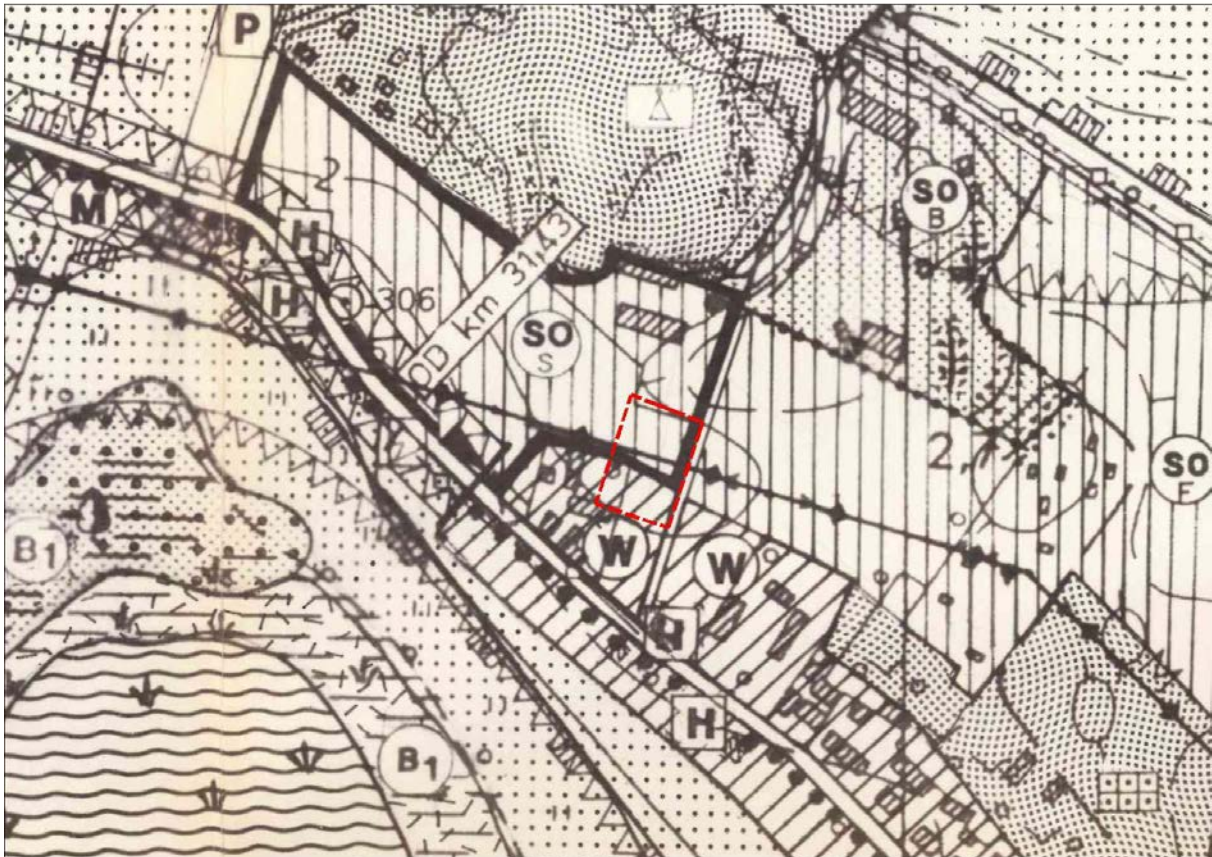


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grambin

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes mit Carport. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

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

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

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

6.1.2 Maß der Nutzung

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

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

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

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann. Das nun verschobenen Baufenster hält jeweils 3 m Abstand zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

6.2 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich wird durch die Dorfstraße erschlossen, die den Planbereich im Osten tangiert. Diese bindet bei ca. km 3,295 im Abschnitt 150 in die Landesstraße 31 ein.

Am Rand des öffentlichen Straßenraumes wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6.3 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.

Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 0239, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Landesstraße L31, 1.557 Kfz-Verkehr /Tag und 74 Schwerverkehr/Tag

angegeben. Das heißt, der Schwerverkehranteil liegt unter 5 %. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße. Die Baugrenze hat mindestens 70 m Abstand zum Fahrbahnrand.

Nach DIN 18005 ergeben sich von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in 70 m Abstand 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

Für Campingplatzgebiete gelten nach DIN 18005 die gleichen Orientierungswerte wie für allgemeine Wohngebiete. Lärmintensive Sport- und Freizeitanlagen grenzen nicht an den Plangeltungsbereich und sind dort auch nicht geplant.

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gemäß der „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 18.09.2014 beträgt der Einwirkungsbereich einer 20 kV-Freileitung 5 m und eine 110 kV-Freileitung 10 m (jeweils an den äußeren Leiter angrenzender Streifen). Hier sind Orte, die nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt für Menschen bestimmt sind, nicht zulässig. Dazu gehören Wohngebäude. Dementsprechend hält die Baugrenze 15 m Abstand von der Trassenmitte bzw. der Mitte des Mastfußes.

6.4 Kennzeichnungen

6.4.1 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in der Stellungnahme vom 20.09.2019 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

6.5 Nachrichtliche Übernahme

6.5.1 Naturpark

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

6.6 Hinweise

6.6.1 Bodendenkmalpflege

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmale; Funde sind jedoch möglich. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.6.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat in seiner Stellungnahme vom 27.02.2020 bestätigt, dass der Plangeltungsbereich nicht im vom Hochwasser gefährdeten Bereich liegt.

„Unabhängig hiervon empfehle ich aufgrund möglicher Ungenauigkeiten über eine auf ein amtliches Höhesystem bezogene konkreten Vermessung eine Gefährdung des Plangebiets infolge Hochwasser auszuschließen. Sofern hierbei festgestellt wird, dass das Gebiet unterhalb BHW liegt sind entsprechende Schutzmaßnahmen: ... vorzusehen.“

6.6.3 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.03.2020 hin:

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

6.6.4 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.03.2020 hin:

„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.“

6.6.5 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 20.09.2019 hin:

- „1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. ...*
- 2. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.*
- 3. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind dies so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.“*

6.6.6 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt weist in seiner Stellungnahme vom 26.02.2020 hin:

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

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

6.6.7 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.03.2020 auf ihren Anlagenbestand hin:

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

6.6.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.02.2020 auf ihren Anlagenbestand hin:

„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.“

Das nicht mehr im Bestand der Telekom befindliche Kabel im Norden des Plangeltungsbereichs kann überbaut bzw. zurückgebaut werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Garten muss in Teilen aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Dorfstraße erschlossen. Die Grundstückszufahrt ist vorhanden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist mit dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde abzustimmen. *„Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben.“¹*

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

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

Löschwasser

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

Die Löschwassersicherung in der Gemeinde Grambin erfolgt über Löschwasserbrunnen. Der Standort liegt unmittelbar an der Zufahrt zum Zeltplatz/Haffhotel. Hier befindet sich ein Löschwasserbrunnen mit einer Leistung von 72 m³/h.

Stromversorgung

Der Freileitungsmast der E.DIS Netz GmbH im Plangeltungsbereich bleibt erhalten.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangeltungsbereichs und im Baufenster liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem ... Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“²

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. *„Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“³*

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren

¹ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.09.2019

² Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 05.02.2020

³ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 13.03.2020

öffentlichen Verkehrsfläche hat. Für die beiden Grundstücke ist eine Vereinigungsbaulast erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Nutzung | Flächengröße | Anteil an Gesamtfläche |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 2.341 m ² | 100 % |
| Gesamt | 2.341 m² | 100 % |

Grambin,

Die Bürgermeisterin

Siegel