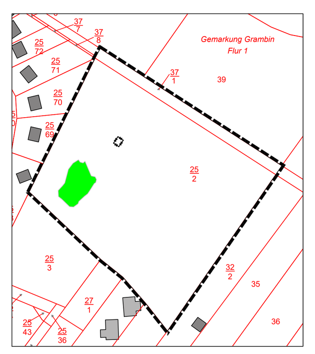
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018
„Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches 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) sowie nach § 86 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Grambin vom …………. die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

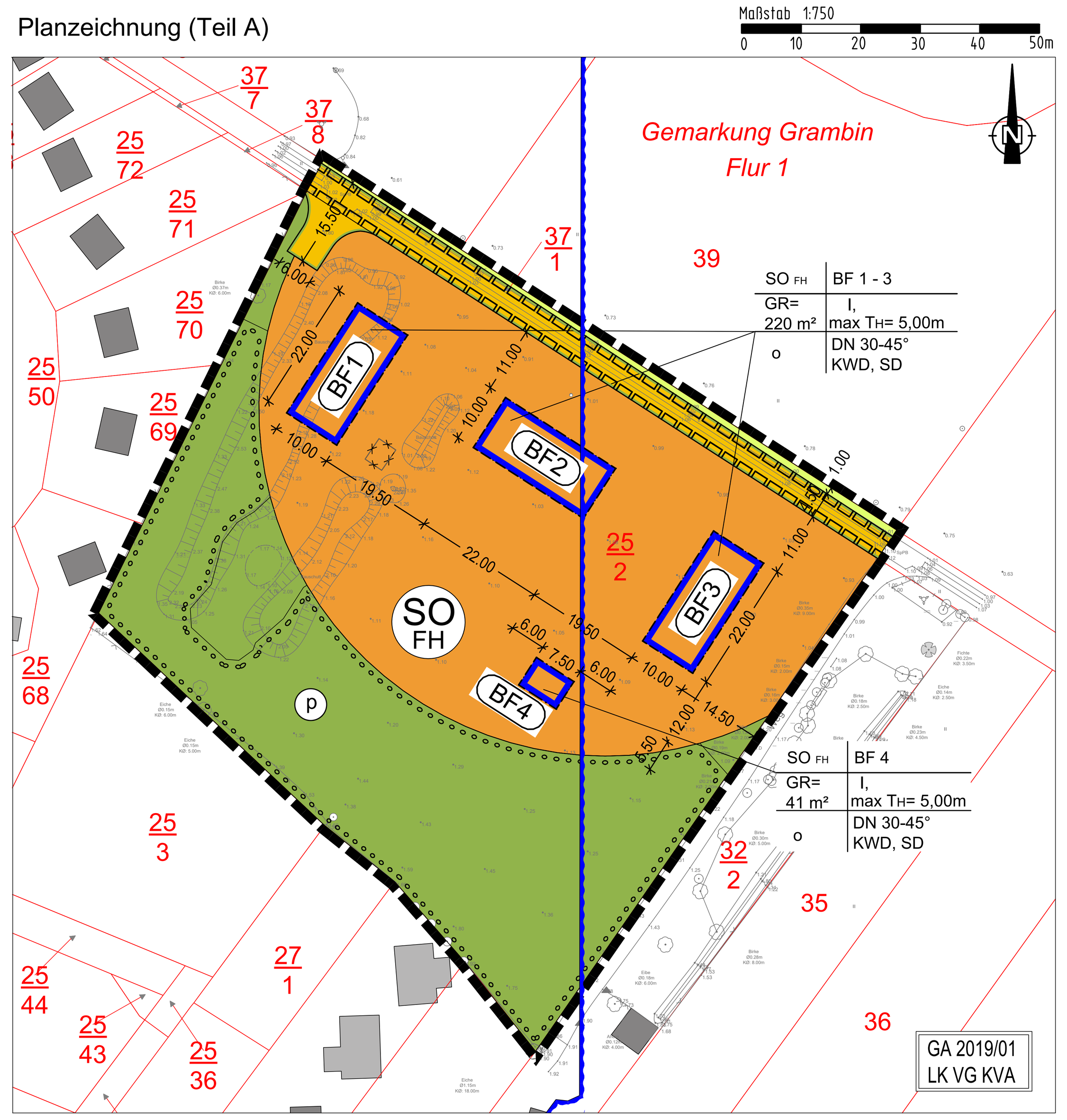
Grambin, ……………………..

Der Bürgermeister   Siegel



E1 - Ersatzmaßnahme
Zauneidechsenhabitat

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Zeichnerische Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

SO FH – Sondergebiet (§ 10 BauNVO) Ferienhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GR – Grundfläche mit Flächenangabe
I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o – offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung:
(p) private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
Zweckbestimmung: (Ü) Überschwemmungsgebiet Extremereignis

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen als Kompensationsmaßnahme zum Anpflanzen von Baumgruppen (Streuobstwiese)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(BF1) – Baufeldnummer

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

9. Hinweise

z. B. 25/2 – Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Abbruch

10. Erläuterung Nutzungsschablone

SOFH	BF
GR	I max TH
Bauweise, Haustyp	DN, DF

SOFH = Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser
BF = Baufeldnummer
GR = max. Grundfläche mit Flächenangabe
I = max. Zahl der Vollgeschosse
max TH = maximale Traufhöhe in m
o = offene Bauweise
DN = Dachneigung
DF = Dachform
KWD = Krüppelwalmdach
SD = Satteldach

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié dune manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet Ferienhausgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 BauNVO)

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet dient überwiegend einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt.

1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig.

1.1.3 In den Baufeldern 1, 2 und 3 ist die Errichtung von Ferienhäuser und Ferienwohnung gestattet.

1.1.4 Im Baufeld 4 ist die Errichtung eines Gemeinschaftshauses zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche
Das in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche mit Flächenangabe (GR) - darf nicht überschritten werden.

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.3 Traufhöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Traufhöhe (T_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

3.2 Die Errichtung von Terrassen außerhalb des Baufeldes ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

3.3 Es ist nicht zulässig, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes zu errichten.

4 Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten zu nutzen.

5 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

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

5.3 Die Errichtung von Nebengebäuden, Nebenanlagen einschließlich Carports und Garagen im Vorgarten (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ist nicht gestattet.

6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht innerhalb der Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des Flurstücks 25/2, Flur 1 der Gemarkung Grambin.

7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden
(§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB)

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

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

7.3 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.

7.4 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) ist auszuschließen.

7.5 Eine Unterkellerung der baulichen Anlagen in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 ist unzulässig.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

8.1 Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung der Baufelder 1 - 4 die Anpflanzung von Obstgehölzen als Baumgruppen auf dem Flurstück 25/2 der Flur 1, Gemarkung Grambin vorgesehen.

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.

Obstarten und Sorten:

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.

9 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna
(§ 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 Vermeidungs - und Minderungsmaßnahmen

9.1.1 Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01.11. - 28.02.)

Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungen und die allgemeine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang November bis En de 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. Vor dem Roden von Gehölzen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

9.1.2 Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes während der Wanderzeit (01.03. - 31.05. und 21.08. – 31.10.)

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

Die Hauptwanderzeiten der Amphibien reichen von Angang 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.

9.1.3 Absammeln von Zauneidechsen für eine Periode (April bis September)

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. Vor dem Absammeln der Zauneidechsen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Wenn Zauneidechsen abgesammelt werden müssen ist weiterhin vorher eine geeignete, im räumlichen Zusammenhang stehende Ersatzfläche zum Verbringen der Zauneidechsen vorzuweisen. Diese muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

9.2 Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

9.2.1 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 tech nischem 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.

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 e s 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 ander e m 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 / Okotber 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.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blech sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.

2 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 und 2 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Externer Ausgleich
Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung der Baufelder 1 - 4 die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (6.162 m² KFÄ) zum Ökokonto VG 022 „Magerrasenentwicklung am Ueckertal bei Eggesin“ auszuführen.

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

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.

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.

Allgemeine Hinweise

1 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. Feuerwehrzufahrten 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 Brandschutzdienstelle 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.

2 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, Kämme, 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.

3 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 § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die 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 evtl. 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 Böschungskante (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 herzusellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises 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 eingeleitet 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*10-3 bis 1*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 insbesondere 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 Anlagen in Schutzgebieten rechtzeitig vor Baubeginn zu übergeben.

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

4 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.

5 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.

6 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

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

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Grambin vom 23.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ im „Am Stettiner Haff“ vom ………………… erfolgt.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) mit Schreiben vom …………………… beteiligt worden.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am …………………………….. durchgeführt worden.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ………………… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

5. Die Gemeindevertretung Grambin hat in ihrer Sitzung am …………………….. den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

6. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten

Montag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr
Dienstag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr
Freitag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

   zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

   Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Grambin wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter der Adresse – https://www.amt-am-stettiner-haff.de/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen/- eingestellt.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am .... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ im „Am Stettiner Haff“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ………………… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden e rfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

8. Die Gemeindevertretung Grambin hat in ihrer Sitzung am ……………. die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Grambin, ...
   Der Bürgermeister   Siegel

9. Der katastermäßige Bestand am ……..…………… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : …………. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Anklam, ...
   Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungs amt   Siegel

10. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ……………. von der Gemeindevertretung Grambin als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Grambin vom ……………. gebilligt.

    Grambin, ...
    Der Bürgermeister   Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr. 3/2018 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

    Grambin, ...
    Der Bürgermeister   Siegel

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ im „Am Stettiner Haff“ am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

    Die Bekanntmachung und die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter der Adresse – https://www.amt-am-stettiner-haff.de/gemeinden/grambin/satzungen/- eingestellt.

    Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am .... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ im „Am Stettiner Haff“ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

    Die Satzung tritt mit Ablauf des …………………… in Kraft.

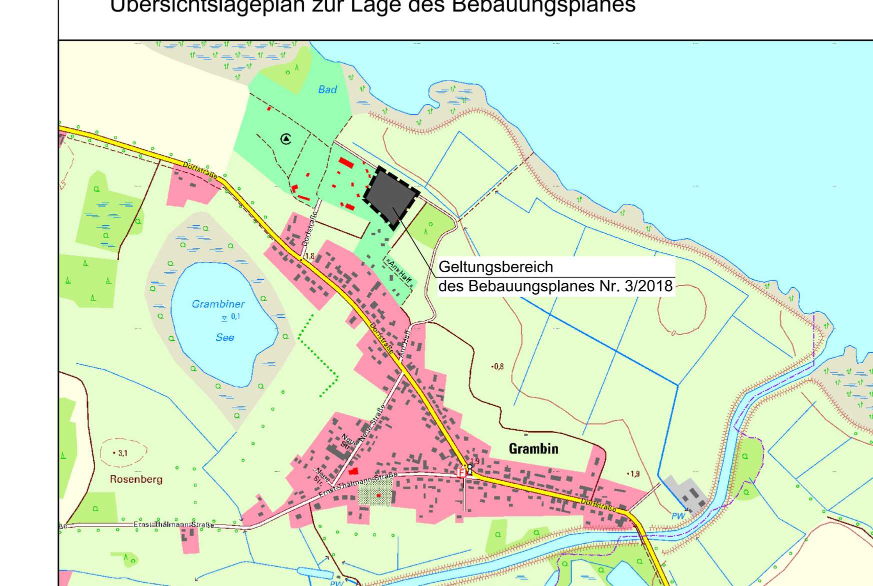
    Grambin, ...
    Der Bürgermeister   Siegel

Rechtsgrundlagen

- 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 (LPlG) – 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 Gl Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

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

Übersichtslageplan zur Lage des Bebauungsplanes



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALK-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Dezember 2019)
- Vermessung vom Ingenieurbüro D.Neuhaus & Partner GmbH (Stand August 2019)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 206207
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Straße 29 · 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de · anklam@nbmup.de
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Datum: Juli 2023   Maßstab: 1 : 750

H/B = 750 / 1200 (0.90m²)   Allplan 2022