

# Satzung der Gemeinde Grambow über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohnsiedlung am Mühlenberg"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



## II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

-  Umgrenzung Bodendenkmal
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung hier Grundwassersergewinnung

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Flur
-  Gemarkung
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Gebäudebestand

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Satzung der Grambow über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ in Grambow (Gemarkung Grambow Flur 2 Flurstück 279/1 (teilweise) sowie Flur 5 Flurstücke 3, 14/2 (teilweise), 15 (teilweise), 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 17/3, 17/4, 17/6, 17/7, 17/8, 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 22/1, 22/2, 22/6, 22/7, 22/8, 23/3, 23/4, 23/7, 24/1, 24/3, 25/1, 25/3, 25/4, 25/6, 25/7, 26/1, 26/2, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 30/3, 31, 32/1, 32/2 und 32/3)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ der seit dem 24.07.1997 wirksam ist, wie folgt geändert:

- A Zeichnerische Festsetzungen  
Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
- B Textliche Festsetzungen  
B1 Die textlichen Festsetzungen § 02, § 08, § 12, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 25 und § 28 werden gestrichen.  
B2 Die textlichen Festsetzungen § 04, § 05 und § 24 werden geändert.  
**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
§ 04 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien- und Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Wintergärten und Carports ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden.  
§ 05 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere solche für Kleintierhaltung, sind auch außerhalb der Baulinien- und -grenzen, jedoch nur im rückwärtigen Raum der Grundstücke zulässig.  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Außere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**  
§ 24 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 4,20-1,60 m als Holzzaune, Zaune oder Hecke zulässig.

- B3 Die textlichen Festsetzungen § 01, § 03, § 06, § 10, § 11, § 13 und § 14 bleiben unverändert bestehen.  
**Festsetzungen nach § 9 BauGB**  
**Art und Maß der Baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
§ 01 Aller Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete eingestuft.  
Folgende Gebäude und Einrichtungen sind zulässig:  
Wohngebäude,  
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen widersprechen dem angestrebten Charakter der ländlichen Wohnsiedlung und sind unzulässig:  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Anlagen für Verwaltungen,  
Tankstellen.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
§ 03 Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. es können Gebäude einschließlich Nebenanlagen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden.

**Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
§ 06 Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf dem jeweiligen Grundstück und in ausreichender Zahl entsprechend dem geschaffenen Wohnraum anzuordnen. Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze gefordert.

**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
§ 10 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch im Gehwegbereich bzw. im Seitenstreifenbereich der Verkehrsfläche zu führen.

**Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
§ 11 Wegen der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III sind jegliche Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Gewässer bzw. des Grundwassers führen können, zu unterlassen – das gilt auch für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

**Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
§ 13 Zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung und zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist eine 5-7reihige Gehölzpflanzung in gestaffelter Breite vorzunehmen. Das Verhältnis von Baum zu Strauch soll dabei 30 % zu 70 % betragen. Die Bäume sind in Baumgruppen von 2-3 oder 5-7 Stück abwechselnd in die Strauchpflanzung einzuordnen.  
Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Einzelne Feldgehölzgruppen sind in diese Flächen zu integrieren. Die Baum- und Strauchpflanzung soll folgenden Anforderungen gerecht werden:  
Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Pfahl, Stammumfang 12-14 cm,  
Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 200 – 250 cm,  
Zusammenfassen mehrerer Exemplare einer Art zu einer Gruppe bei Mischpflanzungen, Pflanzdichte bei Großstrüchern 1 pro 1 m<sup>2</sup>, grundsätzlich sind nur einheimische und standorttypische Gehölze zu verwenden.

§ 14 Das straßenbegleitende Großgrün im Straßenland bzw. in den Vorgärten der Planstraße C sowie des Feldweges sollte vorwiegend aus heimischen, ortstypischen Baumarten bestehen. Die Baumpflanzungen soll folgenden Anforderungen gerecht werden. Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Dreibock, Stammumfang 18 – 18 cm Baumschutzelementen entsprechend der Art der Baumstandorte (z.B. Baumschutzbügel, Hochhorde), mindestens 5 m<sup>2</sup> große Baumscheiben.

- D Hinweise  
1. Bodendenkmale  
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, 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 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer 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.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 10/2022 bekanntgemacht.
2. Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ wurde am 23.04.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow als Grundlage für die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 21.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ und die Begründung waren in der Zeit vom 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 im Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 im Amt Löcknitz-Penkun öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 25.06.2024 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 06/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung von 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 unter der Adresse www.amt-loecknitz-penkun.de eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 26.06.2024 bis zum 26.07.2024 über das Bau- und Planungsportal des Landes M-V zugänglich gemacht.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow hat in ihrer Sitzung am ~~09.12.2024~~ die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grambow, den 23.01.2025



Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ~~04.12.2024~~ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rasewalk..., den 04.12.2024



Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ wurde am ~~09.12.2024~~ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ~~20.02.25~~ mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ wird hiermit ausgefertigt.

Grambow, den 23.01.2025



Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnsiedlung am Mühlenberg“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~10.04.25~~ im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. ~~04/2025~~ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ~~10.04.25~~... in Kraft getreten.

Grambow, den 11.04.2025



Bürgermeister

Kartengrundlage digitale ALK (Stand 31.05.2023)

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  Allgemeine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben) § 4 BauNVO
-  Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

#### 2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-  nur Einzelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts) § 22 BauNVO
-  Baugrenze § 23 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich 

#### 4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-  private Grünfläche, Zweckbestimmung hier Feldhecke

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
-  Anpflanzen von Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 6. Sonstige Planzeichen

-  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 § 9 Abs. 7 BauGB
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet am Mühlenberg" Gemeinde Grambow  
Stand: Satzung November 2024