

Gemeinde Grambin

Bebauungsplan Nr. 5/2023 „Wohnen Neue Straße“

Begründung

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

Stand:

Entwurf Juni 2024

Auftraggeber:

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

Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	11
4.3	Flächennutzungsplan	12
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	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	Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden	13
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen	14
6.4	Klimaschutz	15
6.5	Höhenlage	15
6.6	Kennzeichnungen	15
6.7	Nachrichtliche Übernahme	15
6.7.1	Landschaftsschutzgebiet	15
6.7.2	Naturpark	16
6.8	Hinweise	16
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
7.2	Verkehr	16
7.3	Ver- und Entsorgung	16
7.4	Natur und Umwelt	17
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.6	Kosten und Finanzierung	17
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	17

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

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

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Grambin Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

Die Gemeinde kann dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht gerecht werden.

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

2.3 Planverfahren

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

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

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,87 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $5.696 \text{ m}^2 \times 0,4 + 2.471 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.020 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene GGB (DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, Arten: Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Finte, Rapfen, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Großer Feuerfalter, Biber, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut und Schmale Windelschnecke) ist vom Standort mehr als 690 m entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“; Arten: Bergente, Blässgans, Brandgans, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotschenkel, Schellente, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe und Zwergsäger) beträgt über 700 m.

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

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

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

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

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

Eine Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

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

Landesplanerische Stellungnahme

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

Information der Öffentlichkeit

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

Entwurfsbeschluss

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

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

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

3.2 Bebauung und Nutzung

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

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

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

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



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

3.3 Erschließung

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

In der Straße sind die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Am Grundstücksrand befindet sich ein Saugbrunnen für 400l/min.

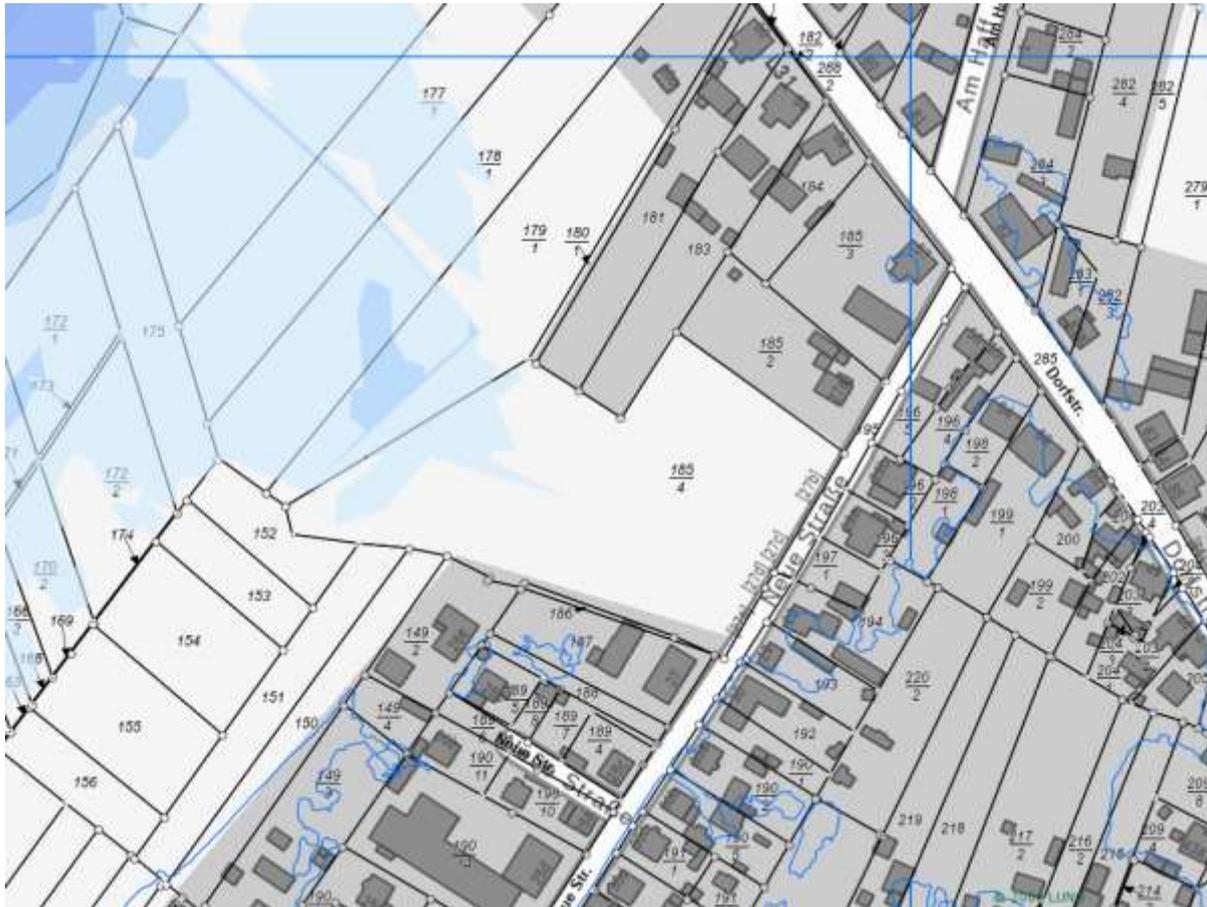
3.4 Natur und Umwelt

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

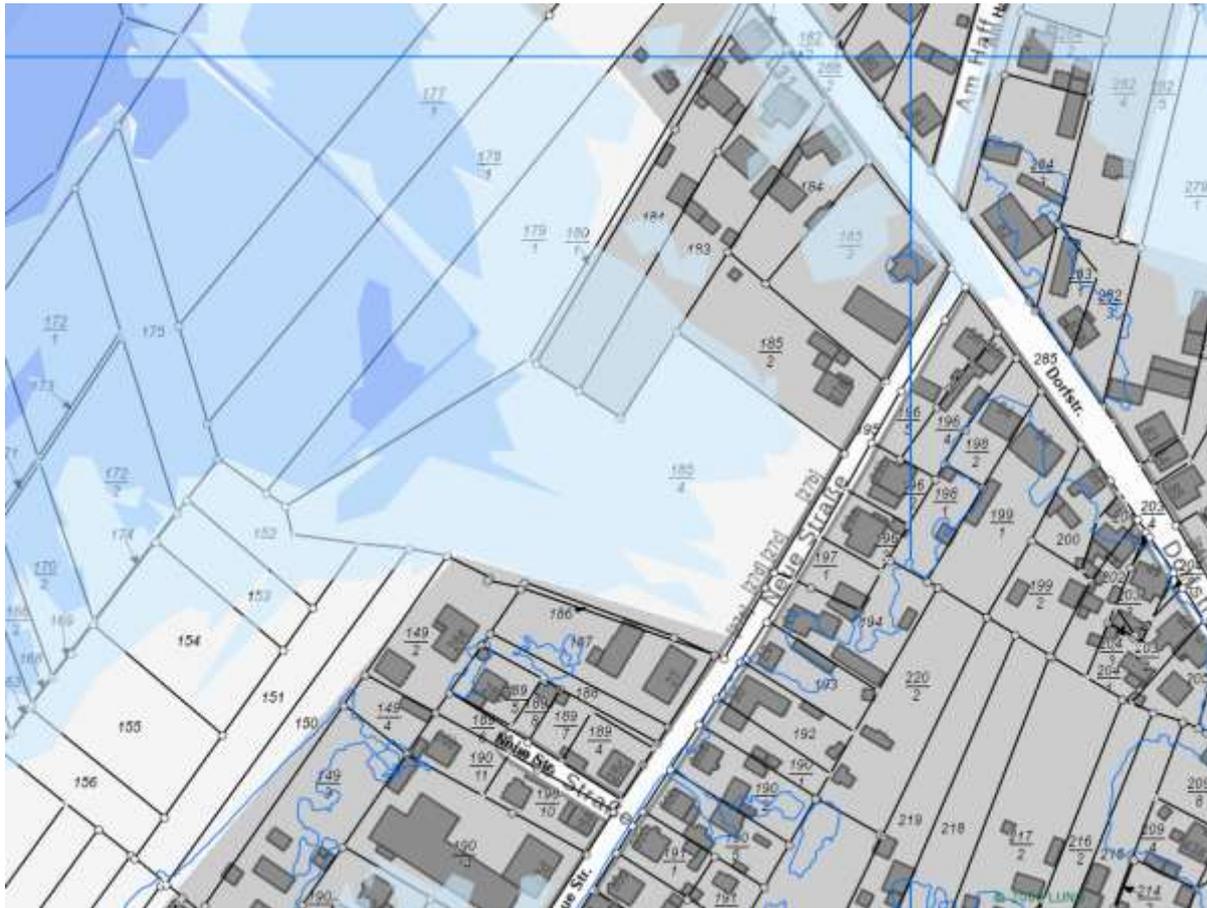
Der Planbereich besteht aus Dauergrünland.

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

Abbildung 2: Hochwasserrisiko
Gefahr hohe Wahrscheinlichkeit



Gefahr mittlere Wahrscheinlichkeit



Gefahr niedrige Wahrscheinlichkeit



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

3.5 Eigentumsverhältnisse

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

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

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

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

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

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

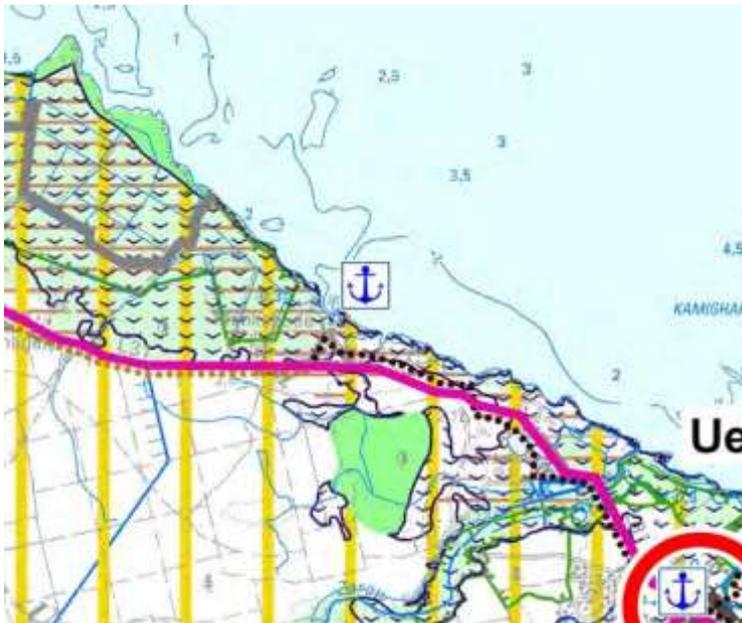


Abbildung 3: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

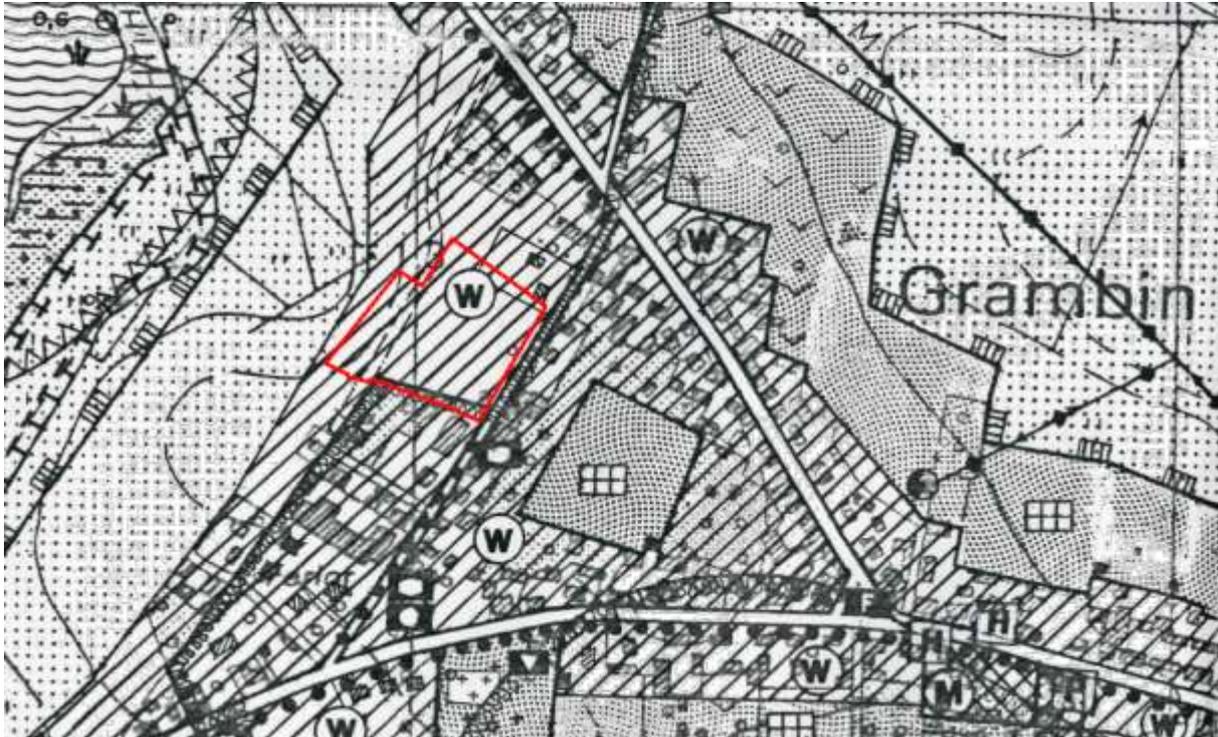


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grambin

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 13 barrierefreien Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (nur ein Vollgeschoss).

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

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

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

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

6.1.2 Maß der Nutzung

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

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

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

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung sind offene und abweichende (halb offene Bauweise) prägend.

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

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

6.2 Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden

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

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

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen

- V1 **Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes am westlichen Rand der Vorhabenfläche zum Wegleiten der Wanderbewegungen auf umliegende Fläche:**
Der zu errichtende Amphibienschutzzaun soll nicht auf Höhe der südlichen und nördlichen Grenze der Vorhabenfläche enden, sondern in Verlängerung der Abzäunung ein angemessenes Stück (beiderseits 25 m werden hierbei als ausreichend angesehen) weiter aufgestellt werden, damit ein vollständiges Wegleiten der Amphibien von der Vorhabenfläche erfolgt. Es ist weiterhin völlig ausreichend, bei der Errichtung den Amphibienschutzzaun ohne Eimer zu versehen. Sollte der Amphibienschutzzaun jedoch erst in der Fortpflanzungszeit oder innerhalb der Wanderzeiten aufgestellt werden, ist zuvor die Vorhabenfläche auf Amphibien durch die ökologische Baubetreuung abzusuchen und diese Tiere ggf. umzusiedeln. Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen sowie die Umsetzung der Maßnahmen fototechnisch zu dokumentieren und an UNB und das STALU Vorpommern weiterzuleiten. Die Person übernimmt des Weiteren die sämtliche Kommunikation zwischen der UNB, dem Bauherrn und den anderen Beteiligten.
- V2 **Abgrenzung der Heckenabschnitte einschließlich der umgebenden Saumpflanzengesellschaft zur Wohnbaufläche mit einem längs- und querverlaufenden Reptilienschutzzaun während der Baufeldfreimachung und der Bauzeit:**
Dieser Reptilienschutzzaun sollte parallel und in einem Abstand von ca. 5 Metern zur südlichen Vorhabenflächengrenze verlaufen. Dabei sollte dieser diesen Bereich bis zum nächsten Grundstück ohne Lücken abgrenzen, so dass vorhandene Zauneidechsen nicht auf die Bauflächen geraten können. Dieser Zaun muss bis zu Abschluss aller Bauarbeiten stehen bleiben. Der errichtete Reptilienschutzzaun ist durch eine fachkundige Person abzunehmen und mit Fotos zu dokumentieren. Der Abbau muss durch diese fachkundige Person ebenfalls nach Rücksprache mit der UNB genehmigt werden. Bezugsmöglichkeiten des Reptilienschutzzaunes bestehen über die Fa. Grube, (<https://w.grube.de>) sowie über die Fa. Ehlert und Partner (<http://www.ehlert-partner.de>) (Ausführung des Zaunes mit glatter Plane wählen). Möglicherweise kann der Zaun auch über die UNB in Pasewalk ausgeliehen werden.
- V3 **Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen:**
Im Zuge der Baufeldfreimachung, die sich aber zunächst nur auf den Bereich des eigentlichen Dauergrünlandes beziehen sollte, kann davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzung- oder Ruhestätten der potenziellen, bodenbrütenden Vogelarten nachträglich beschädigt oder zerstört werden, da alle dieser Arten ihre Brutstätten nach absolvierter Brutperiode aufgeben (s. Tabelle 1) und so der Schutz ihrer Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt.
- V4 **Das Roden von Heckenabschnitten ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen:**
Die Umsetzung der Maßnahmen für die Brutvogelfauna ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die UNB und den Bauherrn weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.4 Klimaschutz

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

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

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

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

6.5 Höhenlage

Das Vorsorgemaß 2,10 m über DHHN 2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des untersten Wohngeschossfußbodens festgesetzt. Somit kann die Bebauung im Plangeltungsbereich, dessen Höhen unter dem Vorsorgemaß liegen, vor Überflutung geschützt werden.

6.6 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im überflutungsgefährdeten Gebiet infolge von Hochwasser in Küstengewässern.

Bei Hochwasser in der Ostsee sind infolge von Rückstau über Peenestrom/Haff sowie Zarow Teile des Gemeindegebietes Grambin überflutungsgefährdet. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ beträgt für diesen Küstenbereich des Kleinen Haffs das

- Referenzhochwasser (RHW) 1,60 m NHN.
Der RHW entspricht in etwa einem HW_{200} (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren).
- Bemessungshochwasser (BHW) 2,10 m NHN.
Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm für die nächsten 100 Jahre.

Die Baufläche wurde entsprechend gekennzeichnet.

6.7 Nachrichtliche Übernahme

6.7.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-034 Haffküste verläuft durch den Plangeltungsbereich.

6.7.2 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Am Stettiner Haff.

6.8 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Dauergrünland wird aufgegeben.

7.2 Verkehr

Die innere Erschließung des geplanten Gebietes ist zu errichten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

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

Löschwasser

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

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

Niederschlagswasser

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

Stromversorgung

Telekommunikationslinien

Abfallentsorgung

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

7.4 Natur und Umwelt

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

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.6 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Wohngebiet	8.167 m ²	93 %
Verkehrsflächen	2.471 m ²	7%
Gesamt	8.744 m²	100 %

Gemeinde Grambin
Grambin, den

Der Bürgermeister/in