

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GRAMBIN



Stand: 09 / 2007

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber: Gemeinde Grambin
Landkreis Uecker – Randow
über Amt „Am Stettiner Haff“
Stettiner Str. 1
17367 Eggesin
☎ 039779 26465

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Arch. für Stadtplanung
Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 5442560

Stand: Sept. 2007

Inhalt

1. Grundlagen
 2. Veranlassung und Ziele
 3. Geltungsbereich
 4. Bestandsangaben
 - Nutzungs- und Ortsstruktur
 - Erschließung
 5. Planungsvorgaben
 - Strukturentwicklung
 - Erschließung
 - Umweltschutz
 - Begründung der Festsetzungen
 - Zusätzliche Hinweise
-

1. Grundlagen

Die Gemeinde Grambin erlässt eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grambin und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl M- V S. 29) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Planungsgrundlagen sind:

1. Auszüge aus der im Amt „Am Stettiner Haff“ vorhandenen Flurkarten der Fluren 1 und 2 der Gemarkung Grambin
2. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.6 BauGB
3. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2), geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993

4. das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
5. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
6. Baumschutzsatzung der Gemeinde Grambin
7. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
8. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Sept. 1998

2. Veranlassung und Ziele

Zur Absicherung des Wohnbedarfes der Gemeinde Grambin und zur Erweiterung des Angebotes an attraktiven Eigenheimstandorten unter Berücksichtigung einer effektiven Baulandnutzung hat die Gemeindevertretung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Grambin neu klarzustellen und einzelne im Ortsrandbereich befindliche Grundstücke einzubeziehen.

Nach dem RROP Mecklenburgische Seenplatte wird der Gemeinde Grambin keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. An der Südküste des Stettiner Haffs gelegen, wurde die Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum eingestuft. Maßgabe für die Entwicklungsplanung sollte die Qualitätsverbesserung im Fremdenverkehrsgewerbe mit einer raumverträglichen Schaffung von Beherbergungskapazitäten sein. Der Bedarf an Wohnbauflächen soll sich in den kommenden Jahren am Eigenbedarf der Gemeinde orientieren.

Die derzeit rechtskräftige Satzung wird gemäß den aktuellen Zielen der Gemeinde und den nun gültigen Gesetzlichkeiten überarbeitet und nach Abschluss des Verfahrens durch diese ersetzt.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden.

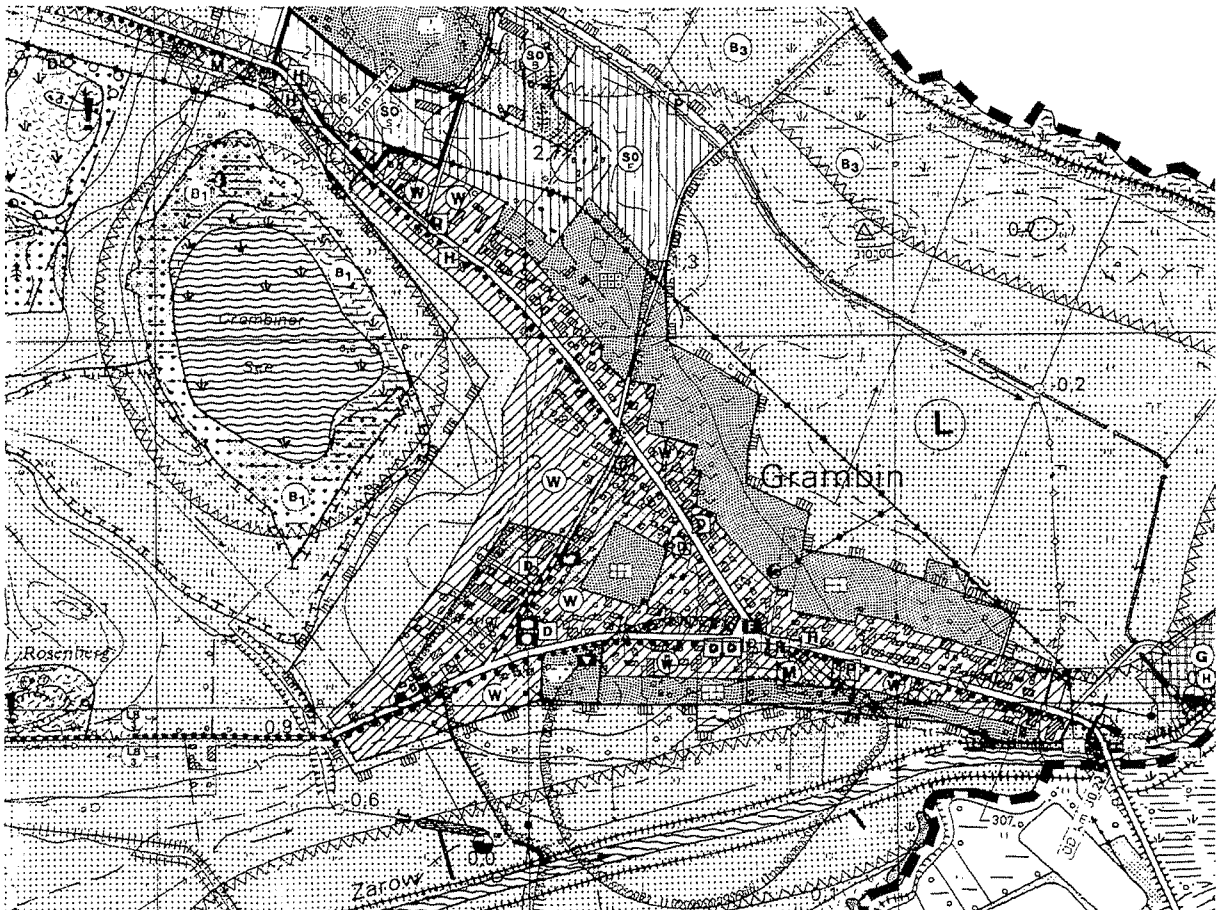
Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung und stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.



Planauszug-FNP, Stand: 1999

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Das betrifft insbesondere die Einbeziehung der Wohngebäude und Gebäude mit Ferienwohnungen in 2. und 3. Reihe, die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lassen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Fluren 1 und 2 der Gemarkung Grambin.

4. Bestandsangaben

Nutzungs- und Ortsstruktur

Nur ca. 2 km von Ueckermünde entfernt hat sich nördlich der Zarow das heutige Dorf aus einer wendischen Siedlung entwickelt. Die urkundliche Ersterwähnung erfolgte jedoch erst 1451. An der Poststraße (Anklam-Ueckermünde-Stettin) gelegen war dieser Landstrich für weitere Ansiedlungen attraktiv. Mit der Separation 1854 (Trennung Gutsbezirk und Landgemeinde) wurde ein neuer Feldplan angelegt.

Die hier lebenden Heidebauern waren größtenteils dem Gute Neuuhof untertan.

Der Ort hat sich stetig entwickelt, was sich in einer sehr homogenen Ortsstruktur äußert.

Ab 1970 entstanden auf mehreren Standorten in Randlage oder im Außenbereich Ferien- und Wochenendhäuser, die Grambin auch überregional bekannt machten. Die gute Wohnlage haben auch zahlreiche Bauwillige nach 1990 erkannt, so dass bis 2005 neben umfangreichen Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz die Ortsstruktur um ca. 15 neue Einfamilienhäuser ergänzt wurde. Dadurch konnten die Wohnfunktion gefestigt und die Einwohnerzahl relativ konstant gehalten werden.

Gelegen inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“ und ca. 500 m vom Haff entfernt, verfügt Grambin über eine reizvolle Landschaft und dadurch bedingt über eine attraktive Lage zum Wohnen und für Erholungssuchende.

Einwohnerentwicklung:	(Angaben des Amtes „Am Stettiner Haff“)
	1991 472 EW
	1995 468 EW
	2000 494 EW
	2005 476 EW

Der Gemeindehauptort Grambin ist nicht nur Wohnschwerpunkt der Gemeindebevölkerung, sondern auch Standort für soziale und kulturelle Einrichtungen, für Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gewerbe.

Die Nutzungen, die im Umgebungsbereich der Satzung vorhanden sind, ermöglichen dörfliches Wohnen in Stadtnähe.

Die bedeutendsten Gebäude und Anlagen, die die Geschichte des Ortes noch heute präsentieren, stehen unter Denkmalschutz. Entsprechend § 5 DSchG M-V sind nachfolgende Objekte in der Denkmalliste des Landkreises Uecker-Randow eingetragen:

- Dorfstraße 46, Stall
- Dorfstraße 55, 56, Kate
- Dorfstraße 88, Bauerhaus mit Stallscheune
- Ernst – Thälmann – Straße 12, Bauernhaus
- Ernst – Thälmann – Straße 14, Haustür
- Ernst – Thälmann – Straße 31, ehemalige Schule
- Kriegerdenkmal
- Neue Straße Haus „Martha“, Wohnhaus mit Gartenpforte.

Die Baudenkmale unterliegen dem Schutz durch das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V). Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Alle Maßnahmen am Denkmal bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Im Bereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt.

Im gekennzeichneten Bereich, in denen sich Bodendenkmale befinden, kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Erschließung

Hauptverkehrsader ist die Landesstraße L 31, die den Ort in Nord-Süd-Richtung quert und eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Im Lageplan sind die Ortsdurchfahrtsgrenzen dargestellt

- an der nördlichen OD- Grenze: km 3.219 im Abschnitt 150
- an der südlichen OD- Grenze: km 4.460 im Abschnitt 150.

Die Gemeinde hat im Verwaltungsamt „Am Stettiner Haff“ eine Randlage. Der Amtssitz befindet sich im ca. 10 km entfernten Unterzentrum Eggesin. Die näher gelegene Stadt Ueckermünde ist daher das Versorgungszentrum für die Gemeindebevölkerung.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen bzw. können über Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Grambin, welches sich südlich der Ortslage befindet. Die von hier ausgehenden Schutzzonen erstrecken sich über Teilbereiche der im Zusammenhang bebauten Ortslage Grambin.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt für alle Grundstücke mit Anschluss an ein zentrales Entwässerungsnetz.

Das Regenwasser wird größtenteils versickert. Für einige Straßenabschnitte bestehen Leitungssysteme. Das anfallende Regenwasser wird über Grabensysteme in die Vorfluter abgeleitet.

Die Versorgung von Grambin mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist ausreichend und wird derzeit als stabil eingeschätzt.

In Grambin existiert seit 1999 ein Erdgasnetz, welches den größten Teil der Haushalte versorgt.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Planungsvorgaben

Strukturentwicklung

Um ein geschlossenes Dorfbild herzustellen, soll die Ortsstruktur erhalten bzw. nur strukturverträglich ergänzt werden. Es ist gemeindliches Ziel, die vorhandenen Erschließungsbedingungen zu nutzen und der Umgebung entsprechend als Bauland zur Ortsabrundung festzusetzen.

Das betrifft insbesondere Lückenbebauungen im Bereich der Neuen Straße sowie Abrundungsflächen am Westende der Ernst–Thälmann–Straße, im Bereich Mittelfeld und ein Teil des Flurstückes 286 der Flur 2 im Zugangsbereich der Gartenanlage.

Entlang der Dorfstraße orientiert sich die Bebauung überwiegend straßenseitig, ohne feste Baufluchten zu bilden. Ein Vor- und Zurückspringen sowie eine Tiefenbebauung der Grundstücke mit Nebengebäuden und Ferienhäusern in Anpassung an die vorhandene Umgebung sind auch weiterhin verträglich.

Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung.

Für Lückenbebauungen, Nachnutzungen bzw. Ersatzbebauungen innerhalb des Ortszusammenhanges sind strukturelle – und Nutzungsbedingungen der Umgebung zur Beurteilung heranzuziehen. Dabei sind die Erschließungssysteme für die Strukturentwicklung von Bedeutung. Durch die eingangs erwähnte strukturelle Vielfalt ist nicht ausgeschlossen, dass grundstückswise Neuordnungen auch in Anpassung an die Umgebung erfolgen können. Die bisher nach § 34 durchgeführten Veränderungen haben zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Festigung der Nutzung beigetragen. Es ist nach § 34 nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Nutzungsintensität durch z.B. noch höhergeschossige Bebauung entsteht. Auch darf das Maß der baulichen Nutzung gem. Baunutzungsverordnung die dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechende GRZ von 0,4 nicht überschreiten.

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Denkmale sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an diesen Objekten sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist der Umgebungsschutz zu beachten.

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine

unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen.

Erschließung

Im Haff können bei Sturmflutereignissen in der Ostsee sowie Rückstau über Swine und Peenestrom ebenfalls erhöhte Wasserstände auftreten. Im Generalplan „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ wurde für den Bereich Grambin ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,65 m über HN festgelegt. Daher ist bei einer Neubebauung entweder überflutungsfreies Gelände ($\geq 1,65$ m) zu nutzen bzw. durch die Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeaufhöhung, Festlegung Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung) umzusetzen. Ggf. sind bzgl. der Standsicherheit der baulichen Anlagen Beeinflussungen infolge Wellenschlag zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke erfolgt über das bestehende gemeindliche Straßennetz.

Alle Ergänzungsflächen sind an öffentliche Wege angebunden, außer FS 149/4. zur Bebauung des FS 149/4 wird zugunsten der Erschließungsträger und Anlieger auf dem FS 149/2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an den Weg auf FS 189/6 festgesetzt.

Das FS 189/6 ist gemeindliches Eigentum.

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungs- und Markierungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Uecker-Randow, Fachdienst Straßenverkehr, zu beantragen.

Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist teilweise die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11. Februar 2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern. Die Löschwasserversorgung wird durch Flachspiegelbrunnen abgesichert.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Die Beseitigungspflicht für Regenwasser obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die Bauherren müssen für die Ableitung des Regenwassers entsprechend der Beschaffenheit des Bodens geeignete Maßnahmen realisieren, wozu auch eine Versickerung zählen kann. Daher wird durch die Gemeinde nicht die Versickerungsfähigkeit geprüft, da die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswassers genehmigungsfrei erfolgen kann.

Die Schutzzonen II und III der Wasserfassung Grambin wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei künftigen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Es muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. In den Trinkwasserschutzzonen ist den Belangen des Trinkwasserschutzes (gemäß Arbeitsblatt W 101- Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1) Rechnung zu tragen. Festgeschriebene Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Die Abwasserentsorgung soll auch künftig nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Techn. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Umweltschutz

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Sofern keine behördliche Anordnung zum Entfernen erkrankter Gehölze vorliegt, ist das Beseitigen von Bäumen nur auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Grambin nach entsprechender Antragstellung zulässig. Zur Erhaltung von Bäumen gilt neben der gemeindlichen Baumschutzsatzung auch der gesetzliche Baumschutz nach § 26a LNatG M-V. Nach dieser gesetzlichen Regelung sind Bäume ab 100 cm Stammumfang per Gesetz geschützt. Die Ausnahmen werden unter dem § 26a Abs. 1 – 6 LNatG geregelt.

Bäume, die sich unter dem angegebenen Stammumfang befinden, werden rechtlich durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Grambin abgedeckt. Der Schutzstatus von Alleebäumen und Baumreihen wird darüber hinaus im § 27 LNatSchG M-V geregelt.

Sind Eingriffe in Feldgehölze, Bäume und Feldhecken zu erwarten, muss im Vorfeld ein Antrag auf eine Naturschutzgenehmigung gestellt werden.

Sollten Teilflächen dem Biotopschutz nach § 20 LNatG unterliegen, so sind diese Flächen zu erhalten. Der Biotopschutz ist im Rahmen des Verfahrens nicht abwägungsfähig. Zu verweisen ist auf die Verfahrensregelung des § 20 LNatG.

Nach § 34 LNatG ist es verboten, in der Zeit vom 15.03. – 30.09. eines jeden Jahres Bäume, Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit für die Erweiterungsflächen ist außerhalb dieser Sperrzeit zu schaffen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.

Mit der FFH- Richtlinie (Richtlinie 92/43/EW des Rates vom 21. Mai 1992) soll zur Sicherung der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“ unter Einbeziehung der Europäischen Vogelschutzgebiete geschaffen werden. die betreffenden Arten und Lebensraumtypen, deren Schutz im gemeindlichen Interesse vorrangig durchzusetzen ist, sind im Anhang der Richtlinie aufgeführt.

Von der Satzung ist in der vorliegenden Form durch die Erweiterung der Wohnbauflächen auf das Haff hinsichtlich der Lebensraumtypen und der geschützten Arten keine Auswirkung zu erwarten, die eine Verschlechterung des Zustandes nach sich ziehen würde.

Hinweis: Satzungsänderungen, die weitere Gebietserweiterungen nach sich ziehen, können durchaus einer Vorprüfung bedürfen.

Emissionen von der Landesstraße, die ein gesundes und ruhiges Wohnen stören, können nicht direkt auf die geplante Wohnbebauung (Ergänzungsflächen) einwirken. Auch für den Aufenthalt im Freien werden Einschränkungen nicht erwartet.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Ggf. sind die Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet werden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502).

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,

Ausgasungen,
Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)
können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV. Er ist unverzüglich zu informieren.

Nach § 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ist eine gemeinwohlerträgliche Abfallentsorgung zu gewährleisten. Deshalb sind Vorhaben so zu planen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die Anwohner möglich ist. In der Bauphase hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die Abfälle der betroffenen Anwohner ordnungs- und planmäßig durch die Entsorgungsfirmen des Landkreises entsorgt werden können.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle, § 1 BestbÜAbV.

Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. §§ 3 ff. NachwV zu führen.

Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden, § 9 KrW-/AbfG, § 8 TgV.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Uecker - Randow sind einzuhalten.

Bei der Planung im Uferbereich von Gewässern (Vorfluter) ist die Errichtung von baulichen Anlagen auszuschließen. Gemäß §81 des LWaG M-V gilt als Uferbereich die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Begründung der Festsetzungen

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich zumeist an den Flurstücksgrenzen, an vorhandenen Nutzungsgrenzen auf den Flurstücken bzw. Bebauungstiefen benachbarter Grundstücke.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren die Hauptgebäude im Straßenbereich. Für die Stellung der Gebäude zum Erschließungsabschnitt können nur abschnittsweise Regeln abgeleitet werden, so dass hierfür keine Festsetzungen erfolgen. Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen der Flur 2 FS 73/3(tlw.), 149/2, 149/3(tlw.), 149/4 und 286(tlw.) wurden als Ausgleich für die Neuversiegelung dieser Grundstücke grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Eine Berechnung des Ausgleichs für die Versiegelung wurde nicht vorgenommen. In Anbetracht der Tatsache, dass eine Neubebauung auf bisherigen

Außenbereichsflächen nur im geringen Umfang ermöglicht wird, ist die zu erwartende zusätzliche Versiegelung als gering einzustufen.

Es sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Fremdländische Ziergehölze bieten in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten, so dass der naturschutzfachliche Ausgleich nicht eintreten würde.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der –güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

Die Bepflanzung soll im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper durch den Bauherrn ausgeführt werden, um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen.

Zusätzliche Hinweise

Landesvermessungsamt

Im Geltungsbereich befinden sich Höhenfestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

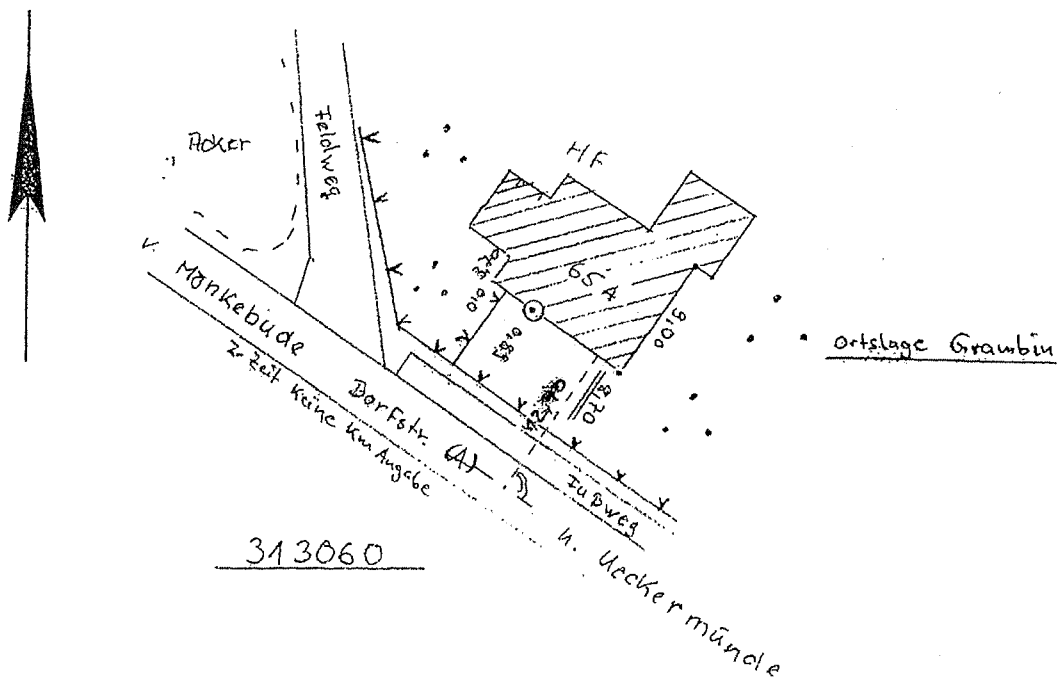
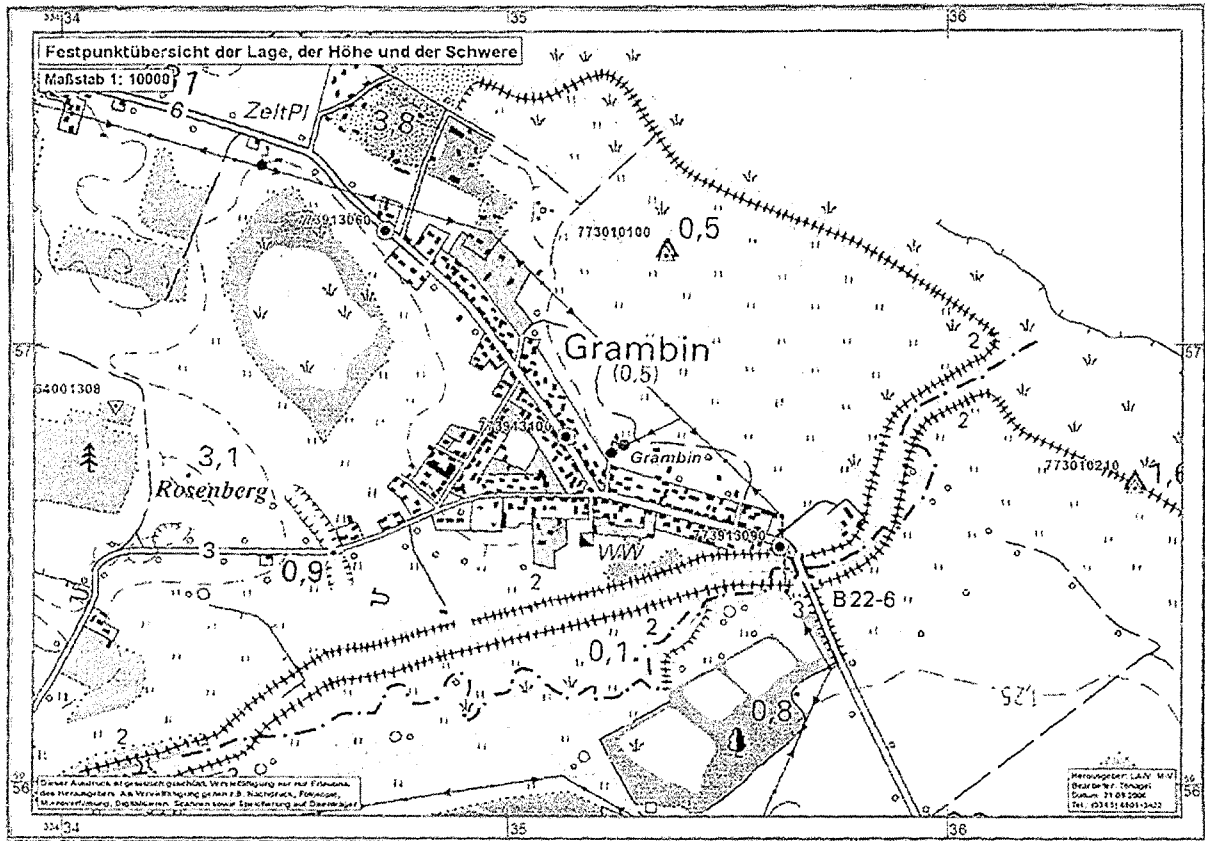
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-B S. 524) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in der Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

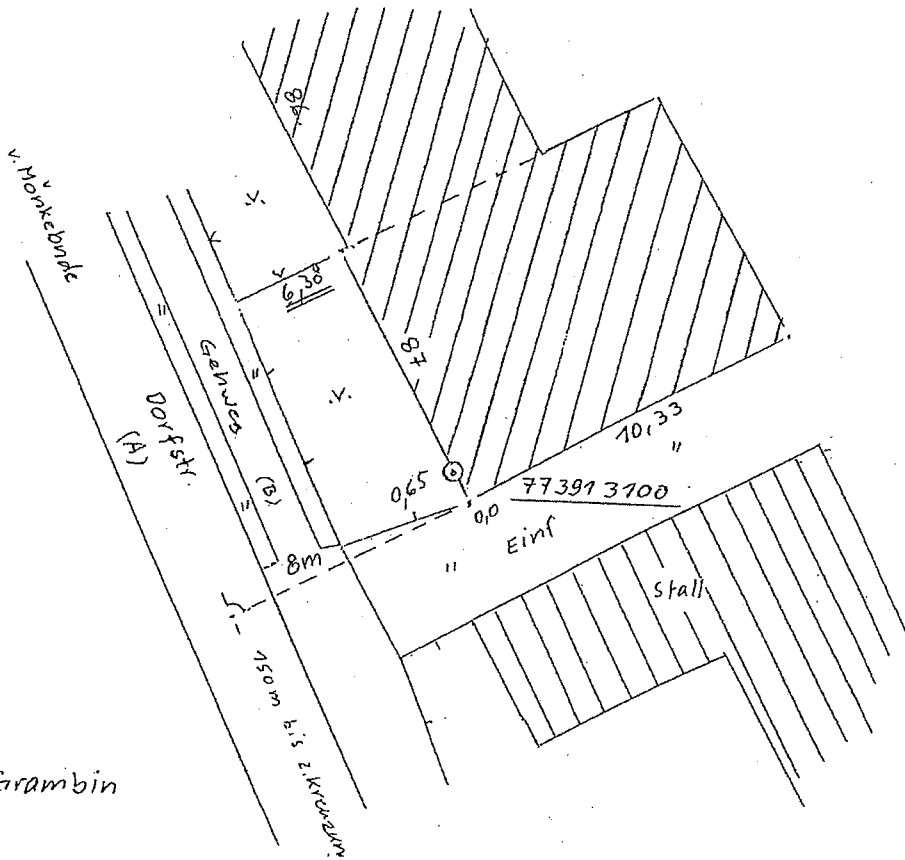
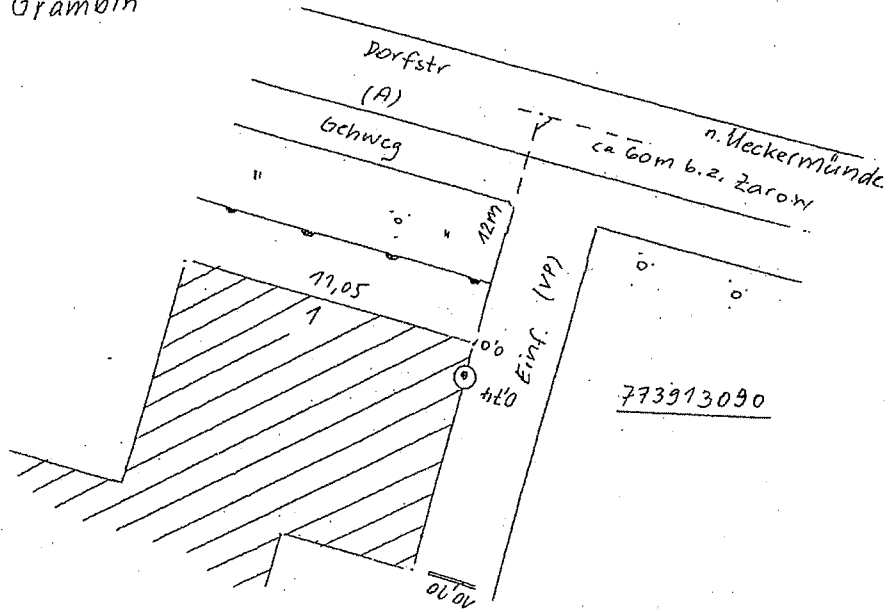
Falls einer der angegebenen Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.



Ortslage Grambin



Ortslage Grambin

Deutsche Telekom

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht berührt werden.

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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com; TI NL, Rs PTI21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.