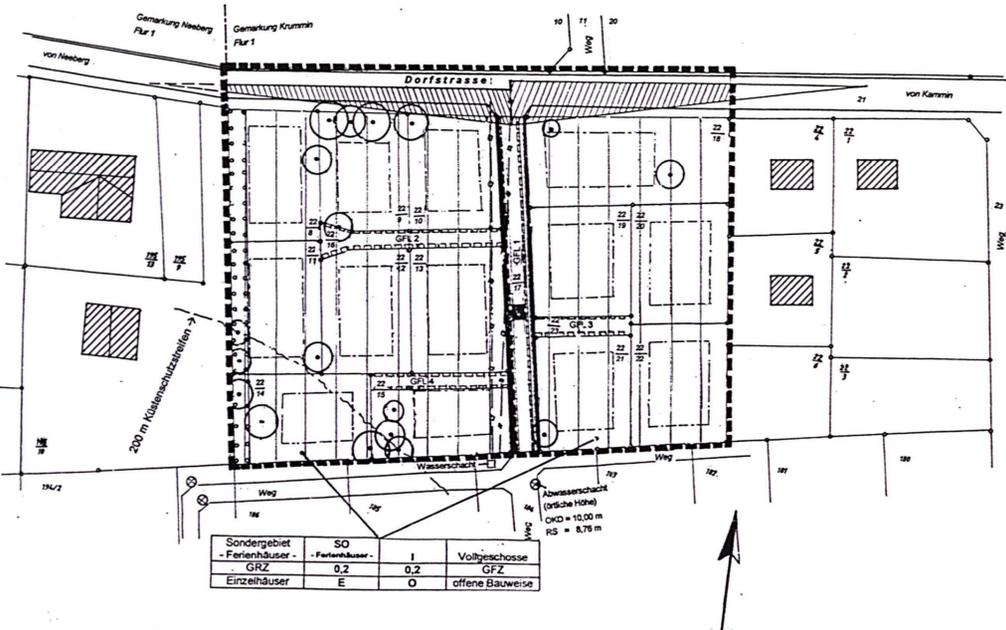


GEMEINDE KRUMMIN Bebauungsplan Nr. 1 - "Neeberger Ferienland - an der Bungalowsiedlung 'Krumminer Wiek'"

Teil A - Planzeichnung M: 1:500



Sondergebiet	SO	I	Volllgeschosse
Ferienhäuser	0,2	0,2	
GRZ	E	O	offene Bauweise
Einzelhäuser			

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 b und Abs. 6 BauGB

- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Auf den Grundstücken 22/12, 22/19, 22/20, 22/21 und 22/22 sind je 1 Baum und auf dem Grundstück 22/18 sind 3 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume müssen der Pflanzqualität Hochstamm 16/18, DB entsprechen. Nachstehend aufgeführte Arten sind zulässig:

Ameisenzüher lamarckii	- Kupferfersehbirne	Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Sandbirke	Pyrus aucuparia	- Holzbirne
Castanea sativa	- EB-Kastanie	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Juglans regia	- Walnuß	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
- Die Einfriedung der Grundstücke hat am westlichen Rand (zur Gaststätte hin) durch eine freiwachsende, einreihige Sträucherhecke zu erfolgen. Es dürfen Gehölze folgender Arten verwendet werden:

Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ligustrum vulgare	- Liguster
Comus mas	- Knorpelkirsche	Lonicera xylosteum	- Gew. Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartnagel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuß	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Eurymus europaeus	- Pfeifertüchchen	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
- Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzqualität der Sträucher setzt sich wie folgt zusammen:
 50 % Sträucher 60/100, 2 x v.o.B. und 50 % Sträucher 100/150, 2 x v.o.B.
 Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18 916 zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBAuO M-V

- Eine Verletzung dieser örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 Zl. 1 LBAuO M-V dar und kann nach § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit Bußgeld geahndet werden.
- Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 LBAuO M-V)**
 - Die Fassaden der Gebäude sind nur zulässig in Putz, Klinker, Holz.
 - Nebengebäude etc. sind in ihrer Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Dachform und -gestaltung (§ 86 Abs. 1 LBAuO M-V)**
 - Dachform der Ferienhäuser als Sattel- oder Walmdach
 - zulässige Dachneigung bis 23°
 - Dachhaut aus Schindeln, Papp, Dachziegel, Profiltile
 - bei Carports sind auch Flachdächer und andere Materialien für die Dachhaut zulässig
 - Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 LBAuO M-V)**
 - Zusätzliche Zäune dürfen nicht über 1,20 m hoch sein, die Hecken nicht überragen und sollen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben.
 - Werbeanlagen (§ 86 Abs. 2 LBAuO M-V)**
 - Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

Teil B - Festsetzung durch Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- SO - Sondergebiet, das der Erholung als Ferienhausgebiet dient
 - zulässig sind einreihige Ferienhäuser
 - unzulässig sind Garagen, Stallungen/Voiere/Zwinger u.ä. für Tierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ 0,2
- Geschossflächenzahl GFZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse 1
- Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen darf die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- offene Bauweise o
- Einzelhausbebauung E

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Erdschossfußboden über vorh. Gelände max. 50 cm

5. Nebenanlagen

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und zur Ableitung von Abwasser zulässig.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasser- u. luftdurchlässigem Materialien zu befestigen.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder einer anderen eigenen Nutzung zuzuführen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche
 GFL 1: dient als private Verkehrsfläche -
 das GFL-Recht erfolgt zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowsgebietes und der Ferienassiedlung bzw. der Allgemeinheit und den Versorgungsbetrieben
 GFL 2: das GFL-Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 u. 22/12 und den Versorgungsbetrieben
 GFL 3: das GFL-Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 u. 22/22 und den Versorgungsbetrieben
 GFL 4: das GFL-Recht erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstückes 22/14 und den Versorgungsbetrieben

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und die Planzeichenerverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Planzeichen Bezeichnung (Gesetzesgrundlage)

- I. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
 - Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Einzelhäuser

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie - öffentliche Verkehrsfläche -
- Straßenbegrenzungslinie und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen - private Verkehrsfläche -
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
- private Verkehrsfläche -
- GFL-Recht zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowsgebietes und der Ferienassiedlung bzw. der Allgemeinheit und den Versorgungsbetrieben
- GFL-Recht zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 u. 22/12 und den Versorgungsbetrieben
- GFL-Recht zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 u. 22/22 und den Versorgungsbetrieben
- GFL-Recht zugunsten des hinterliegenden Flurstückes 22/14 und den Versorgungsbetrieben

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzter Bereich

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 13 BauGB)

- unterirdisch (Wasser, Elektro u. Telefon)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorn. bauliche Anlagen
- freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht nach EAE 85/95)
- Grenze des 200 m Küstenschutzstreifens
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern

Hinweise

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche GFL 1 wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen und als verkehrsbenutzter Bereich mit Gemischtbelegung genutzt.
- Der Oberboden ist während der Baumaßnahme in geeigneter Weise zu lagern und im Baugrund wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
- Dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde liegen Hinweise auf Altlastenverachtflächen derzeit nicht vor.
- Die Eintragungen der vorhandenen Kabel und Leitungen sowie Flurstücksgrenzen erfolgen nach den Angaben der jeweiligen Versorgungsanbieter und den Katasterunterlagen.
- Hinsichtlich möglicher Lagerungsgutausleitungen können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Ein Teil der Grundstücke liegt im 200-m-Küstenschutzstreifen.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenforschung spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodenkundliche Bodenforschung bei den Erdarbeiten zugegen zu sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Limescherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauernreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) entsprechend der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Krummin vom 22.04.1998, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und die Planzeichenerverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Gemeindevertretungsvorsteher: Bürgermeister:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.01.1990. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 23.01.1990 bis zum 27.01.1990 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist am 20.11.1998 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.04.1998 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 22.04.1998 bis zum 27.04.1998 während folgender Zeiten Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.1998 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.04.1998 bis zum 27.04.1998 durch Aushang - Ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 27.04.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 3 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 27.04.1998.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlicher Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung in der Zeit vom 27.04.1998 bis zum 27.04.1998 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.04.1998 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.04.1998 bis zum 27.04.1998 durch Aushang - Ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 27.04.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.04.1998 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.04.1998 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.04.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.04.1998 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Die örtliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 27.04.1998 in der Zeit vom 27.04.1998 bis zum 27.04.1998 während folgender Zeiten (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - mit örtlicher Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.04.1998 bis zum 27.04.1998 durch Aushang - Ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) zgl. gemäß im Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Punkt 27 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.04.1998 in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Krummin



GEMEINDE KRUMMIN Bebauungsplan Nr. 1 „Neeberger Ferienland – an der Bungalowsiedlung ‚Krumminer Wiek‘“

Gemeinde Krummin

Bebauungsplan Nr. 1
"Neeberger Ferienland –
an der Bungalowsiedlung ‚Krumminer Wiek‘ "

Begründung

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Krummin

"Schönes Wohnen GmbH Stralsund"
Geschäftsführer Herr Bruno Jüdes

Bearbeitungsstand November 2002

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1
"Neeberger Ferienland – an der Bungalowsiedlung ‚Krumminer Wiek‘ “
der Gemeinde Krummin

Stand November 2002

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Neeberger Ferienland – an der Bungalowsiedlung ‚Krumminer Wiek‘ “ umfasst die Grundstücke Gemarkung Krummin, Flur 1, Flurstücke 22/8 bis 22/23 (B-Plan-Areal) - ehemals 22/7 - sowie das auf seiner nordwestlichen Seite gelegene Stück der Dorfstraße (Teilfläche des Flurstücks 21) in Richtung Krummin.

Die Baugrundstücke liegen angrenzend an der Kommunalstraße Neeberg - Krummin innerhalb der Ortslage Neeberg.

Die Grundstücke liegen z.Z. als Brache und Unland. Sie werden zweiseitig von einer Bungalowsiedlung umschlossen.

Ein vorhandener Zufahrtsweg zerschneidet das B-Plan-Areal, da dieser der angrenzenden Bungalowsiedlung als Zuwegung dient.

Gleichzeitig liegen Versorgungsleitungen für der Wasser, Energie und Telefon entlang dieser Zuwegung auf dem Areal.

Der Anschluss an das zentrale Schmutzwassersystem ist an den Abwasserschacht in der angrenzenden Bungalowsiedlung möglich.

Die Erschließung mit allen Ver- und Entsorgungsmedien ist somit sichergestellt.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung und seiner angrenzenden Lage an die Bungalowsiedlung und an das Grundstück einer Schank- u. Speisewirtschaft bietet es sich an, dieses Areal mit ca. 13 einzelstehenden Ferienhäusern zu bebauen.

Das Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum einer ungeteilten Erbengemeinschaft. Es ist beabsichtigt, das Grundstück von der "Schöner Wohnen GmbH Stralsund" zu erwerben, zu erschließen, zu bebauen und anschließend die Parzellen zu vermarkten.

2. Lage des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Kommunalstraße Neeberg - Krummin innerhalb der Ortslage Neeberg.

Es wird begrenzt:

im Süden:	durch die Bungalowsiedlung
im Osten:	durch die Bungalowsiedlung
im Norden:	durch die anschließende freie Feldflur
im Westen:	durch private Grundstücke mit einer Bebauung durch ein Wohnhaus und einer Schank- u. Speisewirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst die Grundstücke Flurstücke 22/8 bis 22/23 (B-Plan-Areal) - ehemals 22/7 - sowie das auf seiner nordwestlichen Seite gelegene Stück der Dorfstraße in Richtung Krummin.

3. Städtebauliche Ausgangsposition

Der städtebauliche Innenbereich endet im straßenbegleitenden Bauraum entlang der Kommunalstraße mit der Hauptbebauung der angrenzenden Grundstücke der Wohnbebauung und der Schank- und Speisewirtschaft.

Die anschließende Bebauung zwischen Kommunalstraße und Krumminer Wiek ist durch eine Bungalow- / Wochenendhaussiedlung geprägt. Diese ist als ein Sondergebiet einzustufen, das gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Erholung dient.

Die Topographie des Plangebietes ist flach geneigt und weitestgehend eben. Es liegt ca. 5 m oberhalb des Uferbereichs der Krumminer Wiek.

Die Höhen beziehen sich auf einen örtlichen Horizont; Ausgangshöhe ist Oberkante Deckel des Entwässerungsschachtes der Bungalowsiedlung mit 10,00 m (siehe Lageplan).

Die zu überplanenden, derzeit unbebauten Flurstücke stellen z.Z. noch einen Fremdkörper innerhalb der bereits bebauten Umgebung und des ansonsten zur Erholung genutzten Areals dar.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Gestaltidee

Das neue Ferienhausgebiet soll sich an die vorhandene Bungalow- / Wochenendhaussiedlung anpassen und damit den noch unbebauten brachliegenden Teil komplettieren.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sind in offener Bauweise 13 einzelstehende Ferienhäuser vorgesehen.

Entsprechend des Charakters der angrenzenden Bungalow- / Wochenendhaussiedlung wird auch hier die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 festgelegt. Da nur ein Vollgeschoss zugelassen wird, liegt auch die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,2.

Das überplante Gebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Es ist eine grundsätzliche Nutzung durch Ferienhäuser zulässig.

Andere Nutzungen und bauliche Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (z.B. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohngebäude).

Für die Ferienhauseinordnung ist eine Unterteilung in 12 Grundstücke zwischen 300 und 350 m² und 1 Grundstück mit ca. 450 m² vorgesehen. Für die vier nordwestlichen, hinterliegenden Ferienhausgrundstücke und die zwei südöstlichen, hinterliegenden Grundstücke ist jeweils ein gesondertes Grundstück für deren Zufahrt und Erschließung vorgesehen. Diese erhalten einen eigenen Anschluss an die Zufahrt von 3,00 m Breite zu den Ferienhausparzellen und deren Stellplätzen/Carports. Diese Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Das südwestliche Grundstück soll ebenfalls über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche angeschlossen werden.

Die einzelnen Flurstücke besitzen folgende Größen:

22/8	= 316 m ²	22/16	= 97 m ²
22/9	= 282 m ²	22/17	= 277 m ²
22/10	= 283 m ²	22/18	= 383 m ²
22/11	= 320 m ²	22/19	= 295 m ²
22/12	= 295 m ²	22/20	= 312 m ²
22/13	= 315 m ²	22/21	= 290 m ²
22/14	= 316 m ²	22/22	= 314 m ²
22/15	= 306 m ²	22/23	= 48 m ²

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Carports auch außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen Bauflächen zulässig, da sie nach § 6 Abs. 11 LBauO M-V in den bzw. ohne eigene Abstandflächen zulässig sind.

4.3 Verkehrsflächen

Das B-Plan-Areal liegt angrenzend an der Kommunalstraße Neeberg - Krummin und wird über diese erschlossen.

Die bisherige Überquerung als Fahrweg und für die Leitungsverlegungen zur Bungalowsiedlung erfolgt ohne rechtliche Sicherung.

Damit auch weiterhin die Zuwegung und Leitungsversorgungen zur Bungalowsiedlung erhalten bleiben, wird deshalb dieses Flurstück 22/17 als private Verkehrsfläche ausgewiesen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Dieses Flurstück ist 5,00 m breit; davon werden 3,50 m mit wassergebundener Straßendecke zwischen Bordsteinen mit Rückenstütze und anschließenden seitlichen Banketten befestigt.

Der Weg wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen darf die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche

GFL 1: dient als private Verkehrsfläche –

das GFL-Recht erfolgt zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowgebietes und der Ferienhaussiedlung bzw. der Allgemeinheit und den Versorgungsbetrieben

GFL 2: das GFL-Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 u. 22/12 und den Versorgungsbetrieben

GFL 3: das GFL-Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 u. 22/22 und den Versorgungsbetrieben

GFL 4: das GFL-Recht erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 22/14 und den Versorgungsbetrieben

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Stellplätzen oder Carports nachzuweisen. Diese dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksflächen hergestellt werden.

4.4 Grünordnung

Die als Brach- und Unland liegende Fläche wird durch ihre künftige Nutzung zur Erholungsfläche automatisch einer intensiven Begrünung zugeführt.

Die auf dem B-Plan-Areal nicht zu realisierenden Grünausgleichsmaßnahmen werden auf einer gemeindeeigenen Fläche gemäß Erschließungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde hergestellt.

Weitere Erläuterungen und Begründungen sind im zugehörigen Grünordnungsplan vom März 2001 der UmweltPlan GmbH Stralsund enthalten.

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt (s.u.).

4.5 Übereinstimmung mit den Zielen „Natur und Landschaft – Gewässer“

Von dem 200 m Küstenschutzstreifen ist nur ein geringer Flächenteil des B-Plan-Areals betroffen (faktisch nur ein Ferienhausgrundstück).

Zwischen dem Ufer und dem überplanten B-Plan-Areal liegt die bereits vorhandene Bungalowsiedlung mit ihrer bestehenden Bebauung und Nutzung.

Damit ist der unmittelbare Uferbereich von der geplanten Bebauung nicht mehr betroffen, da dieser bereits als Erholungsgebiet bebaut und genutzt wird. Insofern ist der öffentliche Zugang zum Gewässer für die Allgemeinheit, für die Wasserwirtschaft, den Katastrophenschutz und das Rettungswesen gewährleistet. Es wird vielmehr durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das Plangelände die rechtliche Grundlage für die direkte Zuwegung zum unmittelbaren Uferbereich hergestellt.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind durch die gegebene Höhenlage des B-Plan-Areals nicht betroffen.

Einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde dürften aus vorgenannten Gründen keine Hindernisse im Wege stehen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen prinzipiell im Gebiet an.

Das Leitungssystem ist auf der Grundlage der Stellungnahmen der örtlichen Versorgungsträger zu konzipieren.

Es wird von einer Lage im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in dem durch Leitungsrechte gesicherten Bereich ausgegangen.

Regenwasser ist auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern; der Baugrund besteht aus versickerungsfähigen Kies- u. Sandböden.

Das Schmutzwasser wird in das gemäß Erschließungsvertrag herzustellende Leitungssystem eingeleitet und am Anschlussschacht in der Bungalowsiedlung angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die ca. 250 m entfernte Löschwassereinentnahmestelle im Anglerhafen gesichert. Die Feuerwehrzufahrt ist über die Befestigung des verkehrsberuhigten Bereichs nach wie vor vorhanden.

Die Müllbehälter verbleiben bis zu deren Entleerung auf dem Ferienhausgrundstück.

Die Müllentsorgung kann auf der Durchfahrt zur Bungalowsiedlung mit durchgeführt werden.

5. Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	: 10.11.1998
Bürgeranhörung	: 10.11.1998 bis
Öffentliche Auslegung	: 28.10.1999 bis 26.11.1999 und 05.04.2001 bis 01.05.2001
Satzungsbeschluss	: 15.06.2002 u. 28.05.2006

6. Maßnahmen der Planrealisierung

Im Zuge der Planrealisierung übernimmt die "Schönes Wohnen GmbH Stralsund" die Planungskosten.

Im weiteren Verlauf ist von der "Schönes Wohnen GmbH Stralsund" geplant, im Jahr 2001 auf eigene Kosten gemäß dem zwischen der Gemeinde Krummin und dem Investor abgeschlossenen Erschließungsvertrag mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.

7. Nachweis über Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes vor Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Neeberg der Gemeinde Krummin, im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Wolgast im Uferbereich des Peenestroms / Krumminer Wiek.

Der Standort befindet sich im Anschluss an eine vorhandene Bungalowsiedlung, die sich als Wochenendhausgebiet darstellt und bereits zu DDR-Zeiten entstanden ist.

Diese Siedlung umfasst ca. 55 Bungalows und sie wird über das jetzt überplante Gelände verkehrlich und mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telefon erschlossen.

Die Fläche stellt sich derzeit in einen sehr unattraktiven Standort dar, da sie sich weitgehend selbst überlassen geblieben ist und auf der sich folglich ein Wildwuchs aus überwiegend nicht erhaltenswertem Strauch- und Baumbestand angesiedelt hat.

Das B-Plan-Areal wird eingerahmt von einem daneben liegenden Gaststättenstandort, der angrenzenden Bungalowsiedlung und der vorbeiführenden Gemeindestraße nach Krummin, mit der daran anschließenden Feldflur.

Die Nutzungsart des geplanten Ferienhausgebietes stellt eine sinnvolle Erweiterung der angrenzenden Bungalowsiedlung dar, deren gleichgeartete Nutzung sich nicht stören, sondern vielmehr gegenseitig ergänzen. Der vorhandene Angelsporthafen könnte auch von den neuen Ferienhäuser-Eigentümern mit genutzt werden und für die angrenzende Gaststätte können sich die neu entstehenden Ferienhäuser nur belebend auswirken. Wie insgesamt, ist eine weitere Belegung der Region - die ausstrahlt bis hin in die Stadt Wolgast und die anliegenden Ostseebäder der Insel Usedom - die Verbesserung der gesamten Tourismussituation nur zu begrüßen und auch durch kleine Initiativen zu fördern.

Mit diesem Areal kann die gesamte Fläche, das mit Erholungsparzellen genutzt wird, bis hin zur Gemeindestraße abgerundet werden.

Für das Erarbeiten eines Flächennutzungsplanes besteht einerseits derzeit seitens der Gemeinde Krummin kein Handlungserfordernis. Demgegenüber ist die Gemeindevertretung davon überzeugt, dass die neu zu überplanende Fläche mit ihrem unattraktiven Anblick dringend ein neues Gesicht und damit städtebauliche Aufwertung bekommen soll.

Für das Gelände war durch den Investor bereits früher die Bebauung mit 13 Ferienhäusern vorgesehen. Der Antrag auf Vorbescheid wurde durch Gemeinde und Landratsamt mit Bescheid vom 05.03.1997 abschlägig beschieden, da einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht zugestimmt wurde, weil letztendlich durch die Gemeinde die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für erforderlich angesehen wurde.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom *19.11.1998* durch die Gemeindevertretung hat die Gemeinde die Notwendigkeit bestätigt und befürwortet, die Fläche nach Durchführung eines vorgezogenen Bauleitplanverfahrens einer Bebauung zuzuführen und nicht auf die zeitlich nicht einschätzbare Bestandskraft eines Flächennutzungsplanes zu warten, zumal für dessen Erarbeitung bisher auch noch kein Bedarf bestanden hat.

Ferner hat die Gemeinde keine finanziellen Kosten zu erwarten, da der Investor sowohl die Planungskosten als auch zu 100 % die Erschließungskosten trägt und durch den Bebauungsplan mit der Bebauung und Nutzung eine sinnvolle Abrundung einer bisher ungenutzten Fläche erfolgen kann und die bisher rechtlich ungesicherte Überfahrt über ein privates Grundstück zu der vorhandenen Bungalowanlage eine Sicherung erfährt.

8. Anlage

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung.

Aufgestellt im November 2002

.....
Bruno Jüdes
Bauträger

Hans-Joachim Wussow
Hans-Joachim Wussow
Bürgermeister
Krummin, 28.11.02

