

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**„WOHNBEBAUUNG AM SCHWARZEN WEG“, KRUMMIN**

---

Auftraggeber/  
Investor:

Gemeinde Krummin

über

Amt Am Peenestrom  
Burgstraße 6  
17438 Wolgast

Keller und Partner GbR  
Rothenburgstraße 9  
12163 Berlin

vertreten durch den Bevollmächtigten  
Herrn Radde  
Keller und Partner GbR  
Keithstraße 4  
10787 Berlin

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
NL Neubrandenburg  
Rosenstraße 2  
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag  
Architektenkammer M-V

Dipl.-Ing. Kathleen Elstner  
- Grünplanung -

Krummin, 24.05.2006



## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1 Ziel und Zweck**

### **2 Lage und Geltungsbereich**

### **3 Voraussetzungen für den Erschließungsplan**

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Ver- und Entsorgung des Standortes
- 3.3 Sonstiges

### **4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

- 4.1 Vorhandene Situation
- 4.2 Veränderung durch Neubebauung

### **5 Nutzung und Bauungskonzept**

- 5.1 Nutzung
- 5.2 Bauungskonzept
- 5.3 Grünordnung

## **II. PLANUNTERLAGEN**

### **bestehend aus**

- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Festsetzung durch Text

## **1 Ziel und Zweck**

Der Investor beabsichtigt, im festgelegten Geltungsbereich in südwestlicher Abgrenzung der Ortslage Krummin eine einreihige Wohnbebauung entlang einer vorhandenen Straße zu errichten.

Mit dieser Neubebauung definiert sich die Ortsrandausbildung des Ortes klar zum angrenzenden Landschaftsraum.

Die Gemeindevertretung Krummin hat am 26.06.2002 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Die Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte durch das Amt Wolgast-Land.

## **2 Lage und Geltungsbereich**

Die zu entwickelnde Fläche ist ehemals genutztes Ackerland und umfasst ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Sie schließt sich südwestlich an eine bereits neu angelegte Erschließungsstraße an. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ebenfalls der Schwarze Weg.

Die Fläche des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Kreisstraße 27 (Ortsausgang Richtung Neeberg),
- im Osten durch die Bebauung der Ortslage Krummin (Flurstücke 1/2, 1/4, 3/1, 7, 4/1, 4/2 Flur 7)
- im Süden durch den 200-m-Uferschutzstreifen (Ackerland) und
- im Westen durch Ackerland (Flurstück 79).

Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung Krummin wurde für das Flurstück 80/1 der Flur 2, Gemarkung Krummin gefasst. Die Flurkarte wurde im Jahr 2005 aktualisiert und eine Teilung des Flurstücks 80/1 in einzelne Flurstücke vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der aktualisierten Flurkarte umfasst die Flurstücke 80/2, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8 und 80/9 Flur 2 sowie das Flurstück 49 Flur 7 der Gemarkung Krummin.

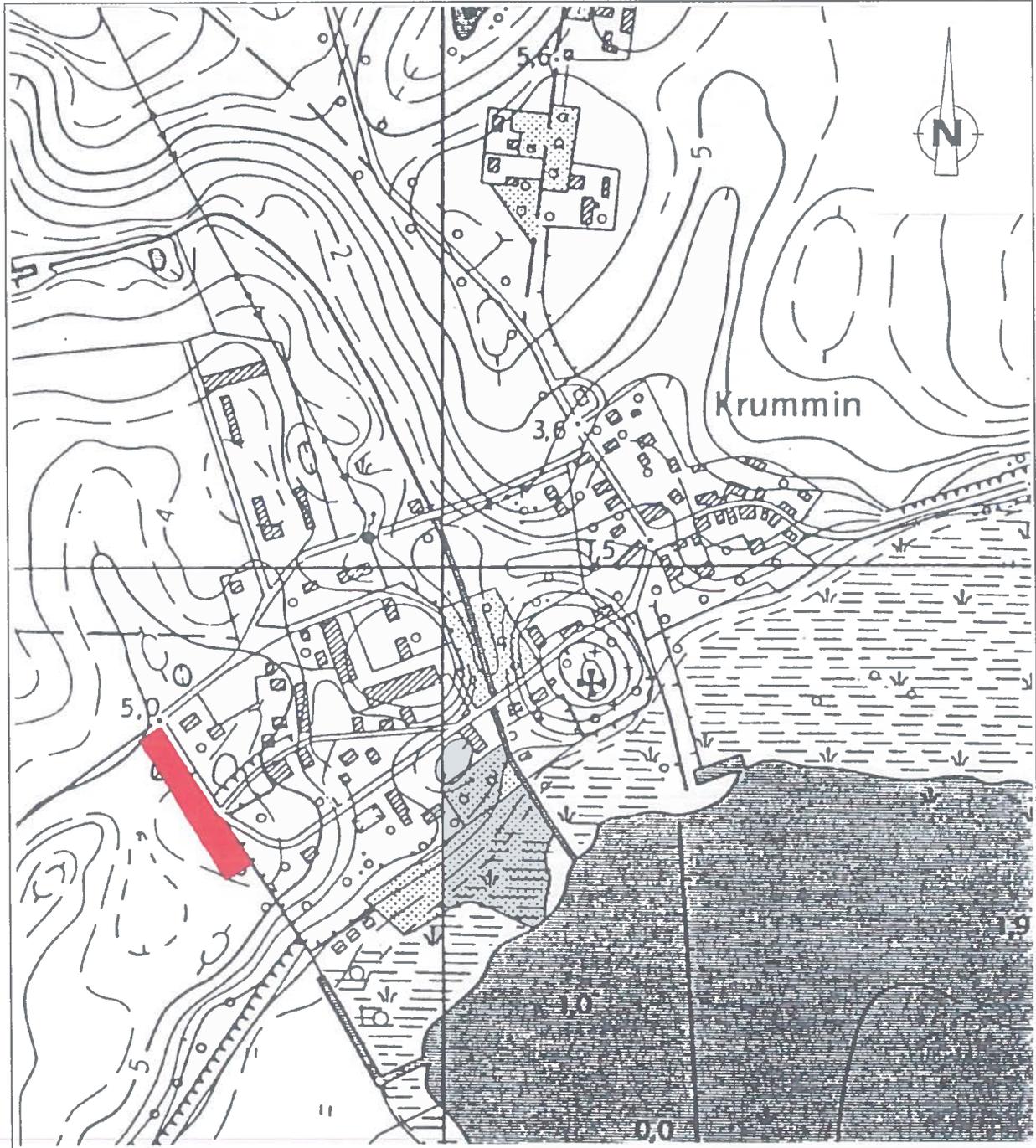
Auf Flurstück 80/10 der Flur 2, Gemarkung Krummin erfolgen grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen und die Anordnung eines Löschwasserbrunnens.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummin ist am 11.06.2003 in Kraft getreten.

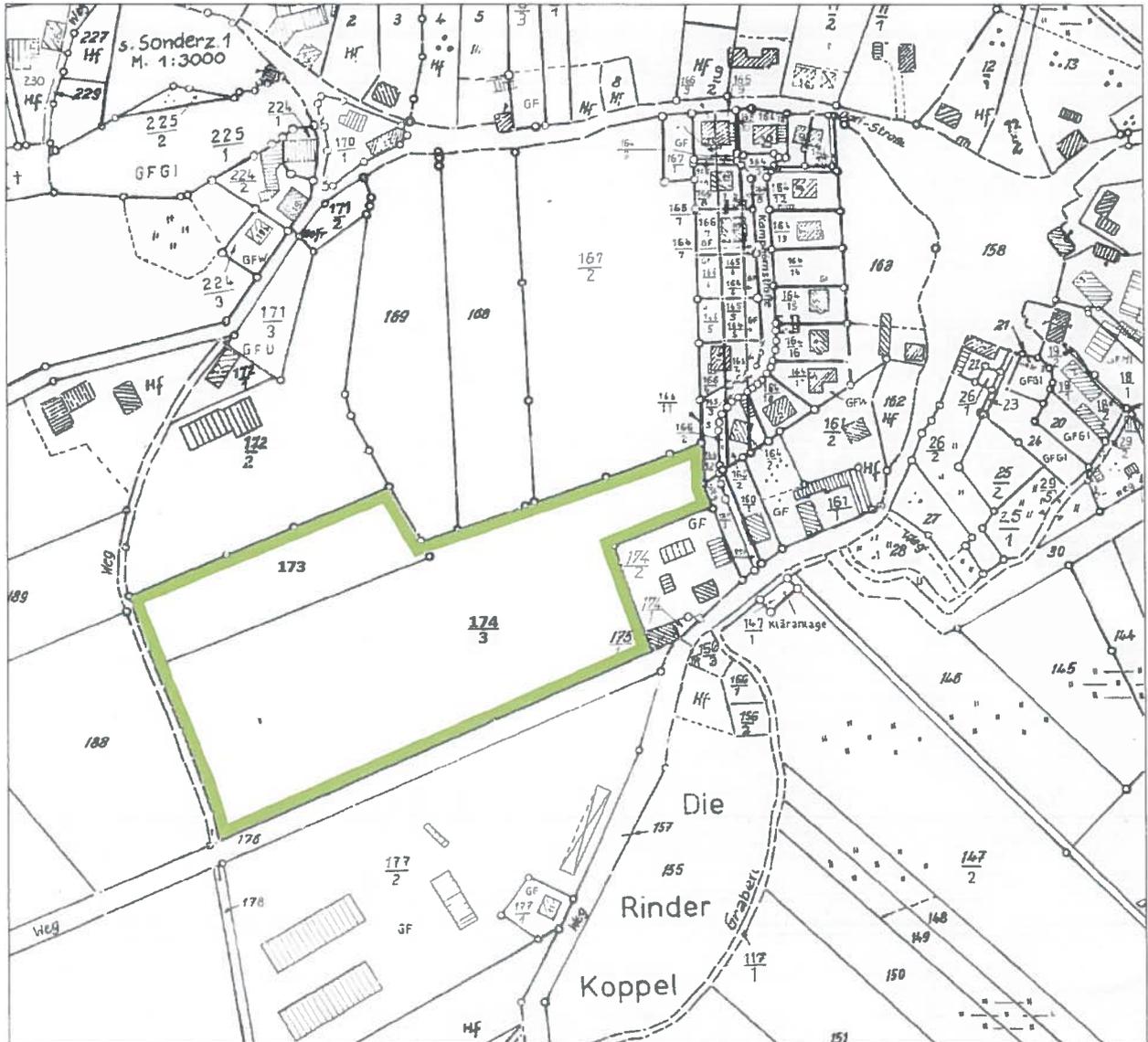
Für die Gemeinde Krummin wurde im Zuge der Flächennutzungsplanung ein Zuwachs des Bedarfes an Wohnraum prognostiziert. Mit dem geplanten Bauvorhaben sollen die Planungsvorgaben entsprechend dem Flächennutzungsplan umgesetzt werden. Es ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken vorgesehen.

Zusätzlich sind für die erforderlichen Kompensations- und grünordnerischen Maßnahmen die Flurstücke 173 und 174/3 der Flur 2 in der Gemarkung Balm der Gemeinde Benz Gegenstand der Planung. Eigentümer dieser Flurstücke ist Herr Rainer Stephani, Dorfstraße 43 in 17429 Neppermin.

### Regionale Einordnung



**Flurkartenauszug Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**  
Gemeinde Benz, Ortsteil Balm in der Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstücke 173 und 174/3



### **3 Voraussetzungen für den Bebauungsplan**

#### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse für die betrachteten Flurstücke 80/2 bis 80/10, Flur 2, Gemarkung Krummin sind geklärt. Sie befinden sich im Privatbesitz der Keller und Partner GbR, Rothenburgstraße 9 in 12163 Berlin, vertreten durch den Bevollmächtigten Herrn Radde, Keller und Partner GbR, Keithstraße 4, 10787 Berlin. Das Flurstück 49, Flur 7, Gemarkung Krummin ist ein öffentliches Grundstück.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung des Standortes**

##### **▪ Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung der geplanten einreihigen Bebauung erfolgt vom Schwarzen Weg. Alle künftig vorgesehenen Grundstücke liegen direkt an diesem.

Der Schwarze Weg mündet direkt rechtwinklig auf die Kreisstraße 27 (westlicher Ortsausgang Krummin Richtung Neeberg).

Der Schwarze Weg wurde bereits erneuert und liegt teilweise auf dem Grundstück 80/3, Flur 2. Die Lage des Weges soll auch künftig unverändert bleiben.

Entlang der Kreisstraße verläuft im nördlichen Geltungsbereich ein Graben. Die private Grundstücksfläche ist 50 cm südlich angeordnet. Von der Grundstücksgrenze werden weitere 5 m für möglichen Straßenausbau freigehalten.

##### **▪ Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung obliegen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

Es wird von folgenden Anschlussbedingungen ausgegangen:

##### **- Trinkwasser**

Die Versorgung erfolgt über die in der nördlich angrenzenden Kreisstraße vorhandene Leitung AZ 80. Diese ist dazu über einen Ringschluss mit der in der Dorfstraße vorhandenen Leitung zu verbinden. Die vorhandenen Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Für die Ausführung sind die Hinweise des Gesundheitsamtes, LK OVP zu berücksichtigen:

- Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

- Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Trinkwasseranschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.

- Schmutzwasser

Die Gemeinde Krummin ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen und hat eine Abwasseranlage errichtet.

Über den südlich des Plangebietes gelegenen Schacht erfolgt die Schmutzwasserentsorgung des Standortes. In der öffentlichen Verkehrsfläche (Schwarzer Weg) ist ein Sammler für die geplante Bebauung zu verlegen. Die Grundstücke werden daran angeschlossen.

- Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Vordergründig sollten Möglichkeiten der Versickerung auf den einzelnen Grundstücken oder auf der südlichen anschließenden Fläche des Flurstückes 80/10, Flur 2, Gemarkung Krummin genutzt werden.

Für die Ausführung der Erschließung des Standortes sind folgende Hinweise des Zweckverbandes zu beachten:

- Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
- Die Ausführungsplanung der Leitungsverlegungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.
- Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.
- Vor Baubeginn ist mit dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

### **3.3 Sonstiges**

#### **▪ Elektroversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Anlagen der E.ON e.dis AG, die in ausreichender Kapazität vorhanden ist.

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, so ist durch den Erschließungsträger rechtzeitig Kontakt mit dem Versorgungsträger aufzunehmen.

Die allgemein üblichen Hinweise zur Ausführung sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

▪ **Wärmeversorgung**

Die neu zu errichtenden Gebäude werden mit individuellen Anlagen (über Öl oder Gas) auf den einzelnen Grundstücken versorgt. Sollte die Beheizung über Elektroenergie erfolgen, so ist dieses mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

▪ **Abfall**

Für die Abfallentsorgung ist die jeweils gültige Form der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Ostvorpommern einzuhalten.

Gemäß der Satzung sind die Anlieger/Eigentümer verpflichtet, ihre Müllbehältnisse am Tage der Abfuhr an einem befahrbaren Straßenrand aufzustellen.

Sollten während der Baumaßnahmen trotz der im Vorfeld durchgeführten Entsorgung Altablagerung (illegale Abfallbeseitigung, vererdeter Müllkörper usw.) festgestellt werden, so ist dieses der zuständigen Abfallbehörde anzuzeigen. Der während der Baumaßnahme anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbemüll ist gemäß der Satzung zu entsorgen. Gleiches gilt für unbelastete Baustellenabfälle, diese sind sofort nach Anfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen bzw. so zwischenzulagern, dass eine Beeinflussung der Umwelt ausgeschlossen ist.

▪ **Telekom**

Im Plangebiet befinden sich entlang des Schwarzen Weges Telekommunikationslinien, der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com Technik Niederlassung Potsdam so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die folgenden Hinweise sind bei der Ausführung zu berücksichtigen:

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 Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bezirksbüro Netze 26 in 17438 Wolgast, Leeraner Straße 5, über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

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. Einer Bebauung der Telekommunikationslinien wird aus Sicht der Deutschen Telekom nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert werden und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikation besteht.

#### ▪ Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung des Standortes wird südlich des Plangebietes auf Flurstück 80/10 durch den Investor ein neuer Löschwasserbrunnen angelegt. Der Löschwasserbrunnen in der Größe von 8 m x 10 m beinhaltet unterirdisch 100.000 Liter Löschwasser. Der Brunnen erhält einen Kontrollschacht mit 0,50 m Durchmesser. Eine Entnahmestelle für Löschwasser (Saugrohranschluss) wird dem Löschwasserbrunnen zugeordnet.

Die Leistung der Löschwasserversorgung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für die Löschwasserversorgung ist auf die Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ vom Juli 1978 zu achten. Danach besteht für die Wohnbebauung Am Schwarzen Weg unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahrausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h.

#### ▪ Bodendenkmale

Durch die Beteiligung des Archäologischen Landesmuseums Schloss Wiligrad wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Folgende Hinweise sind zu beachten:

„...nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege **spätestens** zwei Wochen vor Termin **schriftlich** und **verbindlich** mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen 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).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.“

#### ▪ Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V wurde das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich eingeordnet. Dennoch sind folgende Hinweise zu beachten:

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### ▪ **Vermessungsmarken**

Entlang des Schwarzen Weges befinden sich diverse AP's (Nr. 1, 15, 16), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind.

Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Auszuführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Des Weiteren befindet sich am Weg von Neeberg nach Krummin der TP Nr. 433100. Dieser Lagefestpunkt muss gesichert werden, da er gesetzlich geschützt und eine Wiederherstellung sehr kostenaufwendig ist. Sollte bei der durchzuführenden Maßnahme die Standsicherheit des TP's beeinträchtigt werden, muss eine schriftliche Anzeige an das **Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Lage- und Höhennetze, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin** abgegeben werden.

#### ▪ **Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind bei Neuplanungen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beibl. 1, im Gebiet entsprechend der Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Der zeitliche Ablauf der Arbeiten sollte so organisiert werden, dass im Bereich der umliegenden Bebauung Belästigungen/Störungen durch Lärm und Staub auszuschließen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden.

Die Anforderungen der 32. BImSchV – Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478) sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (VV BaulärmG) vom 19. August 1970 (Mbl. NW 1970 S. 750) sind einzuhalten.

#### ▪ **Hinweise zu Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Vollzug des Artenschutzrechts ist auf die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 hinzuweisen:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

#### ▪ **Fachspezifische Hinweise**

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1 : 100.000 stehen im Plangebiet sowohl nicht-bindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (Sand und Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1 : 50.000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach der gen. Karte 2 – 5 m.

Nach Unterlagen des Geologischen Dienstes liegt der Planungsraum im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Krummin.

## 4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

### 4.1 Vorhandene Situation

Krummin befindet sich im Küstenbereich der Krumminer Wiek. Für dieses Gebiet wurde im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,80 m über HN festgelegt. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf. Da sich das B-Plangebiet gemäß topographischer Karte und vorliegender zeichnerischer Darstellung auf einem Höhenniveau von ca. 5 bis 6 m über HN befindet sowie einen Abstand von mind. 200 m zur Uferlinie der Krumminer Wiek aufweist, kann eine Hochwassergefährdung infolge Sturmflut in der Ostsee und Rückstau über Peenestrom und Krumminer Wiek ausgeschlossen werden.

Die Überbauung des 0,42 ha umfassenden Plangebietes stellt lt. § 8 (1) BNatSchG und § 1 NatSchG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hat der Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Der Landschaftsraum ist durch pleistozäne Hochflächen und holozäne Niederungen geprägt. Das Relief ist eben bis wellig, teilweise hügelig bis stark wellig. Es herrschen sandig/lehmgige bis lehmige Böden vor.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Insel Usedom“. Der Standort befindet sich im Klimagebiet Ostrügens und der vorpommerschen Küste mit vorherrschenden Westwinden.

Die 200 m-Uferschutzzone definiert das Schutzgebiet für Außen- und Boddenküsten und schließt südlich an das Plangebiet an. Im Norden begrenzt die Kreisstraße 27 das Gebiet, östlich schließt sich die Bebauung der Ortslage Krummin an. Westlich des Gebietes herrscht intensive Ackernutzung vor.

Ackerwildkrautbestände beschränken sich auf den circa 2 m breiten Saum nördlich und östlich der Ackerfläche. Charakteristische Pflanzenarten sind: *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Trifolium repens* (Weißklee), *Malva neglecta* (Wegmalve), *Artemisia vulgaris* (Beifuß), *Capsella bursa-pastoris* (Hirtentäschel) etc. Nur wenige Tiergruppen können sich auf den Ackerflächen erfolgreich entwickeln, da dieser Standort durch Bewirtschaftung immer wieder gestört wird. Durch die intensive Bewirtschaftungsform ist vor allem mit Ubiquisten zu rechnen.

### 4.2 Veränderung durch Neubebauung

Nachfolgend werden die Konflikte, die sich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben, aufgezeigt.

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu einer weiteren Bodenversiegelung auf 1.287 m<sup>2</sup> Fläche. Während des Baugeschehens kommt es durch schwere Baumaschinen zu Bodenverdichtungen. Somit findet ein Funktionsverlust auf 1.931 m<sup>2</sup> der nicht bebaubaren Flächen statt. Durch die Neuversiegelung geht Boden als Standort für Pflanzen und Tierlebensraum verloren.

Durch die weitere Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate weiter eingeschränkt. Die kleinklimatische Situation erfährt über den versiegelten Flächen eine Verschiebung zu wärmeren und trockeneren Standorten. Außer den versiegelungs- und baubedingten Beeinträchtigungen sind keine weiteren Auswirkungen auf die naturräumlichen Gegebenheiten zu erwarten. Eingriffe in Gehölzbestände sind durch das Bauvorhaben nicht erforderlich.

## **5 Nutzungs- und Bebauungskonzept**

### **5.1 Nutzung**

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde eine Wohnbaufläche festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist das Plangebiet in seiner Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, d. h., dass im wesentlichen Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig sind. Um nicht gewollte Entwicklungen aus der Nutzung und aus der Baukörpergestaltung, die im Widerspruch zur vorhandenen Ortslage stehen könnten, zu vermeiden, wurden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Ansiedlung von Tankstellen und Verwaltungsanlagen ausgeschlossen.

Der Bedarf zur Entwicklung des Standortes wird vordergründig durch den Wunsch nach Zweitwohnsitzen bestimmt, für die ein deutlicher Bedarf besteht.

Im Plangebiet ist die Errichtung von maximal 6 Wohnungen in Einfamilienhäusern zugelassen, deren Nutzung überwiegend als Zweitwohnsitz vorgesehen ist. Der Zweitwohnsitz wird als Form des Dauerwohnens verstanden. Durch einen Zweitwohnsitz entsteht keine Konkurrenzsituation zu angrenzenden Gemeinden. Als vorteilhaft gegenüber Ferienwohnungen wird der Sachverhalt gesehen, dass nicht mit einer zusätzlichen Belastung angrenzender Grundstücke durch wechselnde Belegschaften, zusätzlichen PKW-Verkehr, wie es in einem Ferienhausgebiet üblich ist, zu rechnen ist. Die Nutzung erfolgt durch den Verfügungsberechtigten, der diesen Zweitwohnsitz als „Häuslichkeit“ betrachtet.

Die Nutzung von Kleinstwohnungen als Ferien- oder Einliegerwohnungen wurde ausgeschlossen, um die Entwicklung kapazitätsgemäß eindeutig zu begrenzen.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass maximal eine Wohnung als Dauerwohnung je Haus zulässig ist. Dadurch wird ein kapazitätsmäßiges Ausuferm ausgeschlossen.

Im Sinne des Erhaltes der Struktur des Ortes und der vorhandenen Funktionen sind die nach § 4 Baunutzungsverordnung möglichen Nutzungen für Tankstellen und Verwaltungen ausgeschlossen.

### **5.2 Bebauungskonzept**

Die vorgesehene Bebauung ist als einreihige Struktur innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes und entlang des Schwarzen Weges vorgesehen. Mit dieser Anordnung wird eine klare Abgrenzung des Ortsrandes der Gemeinde Krummin zum Landschaftsraum möglich.

Die Unterbringung der 6 zugelassenen Wohnungen ist in Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich in ihrer Ausführung und Gestaltung an die vorhandene ortstypische Bauweise anpassen.

Nebenanlagen, wie Garagen und Carports können zur besseren funktionellen Nutzung der Grundstücke außerhalb der Baufelder im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angeordnet werden.

Für die Neubebauung ist die Ansiedlung mit maximal einem Vollgeschoss gemäß LBauO M-V zugelassen. Durch die getroffene Festsetzung der Traufhöhe (s. Festsetzung durch Text, Nr. 3) wird das Obergeschoss zwingend als Dachgeschoss mit sichtbaren Dachflächen und damit ortstypisch ausgebildet.

Die Gemeinde Krummin hat für die zu errichtende Bebauung eindeutige Planungsvorgaben formuliert, um die neue Bebauung in den Ort zu integrieren.

Die Gemeinde Krummin betrachtet es als angemessen, Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ahnden. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten aufgenommen:

Nach § 84 (1) Ziffer 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen Ziffern 6.1 (Einfriedungen) und 7.1 bis 7.4 (Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude) verstößt.

Die Baumaßnahmen werden kontrolliert. Verstöße gegen die Festsetzungen werden seitens der Gemeinde Krummin zur Anzeige gebracht und geahndet.

Flächenbilanz/Kennwerte	m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes	4.175
Private Grundstücksfläche davon bebaubar nicht bebaubare Fläche	3.218 1.287 1.931
Verkehrsfläche	825
öffentliche Grünfläche	132

### 5.3 Grünordnung

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Bilanzierung soll der Umfang der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Die Bilanzierung wurde nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, erstellt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (12/01), erarbeitet.

#### Ausgangsdaten:

Größe des Untersuchungsgebietes: 4.175 m<sup>2</sup>

#### Biotoptypen und Nutzungsfomen im Untersuchungsgebiet:

Acker, intensiv genutzt (ACS) und (ACL) 3.350 m<sup>2</sup>  
Straße (OVL) 825 m<sup>2</sup>

Störungsgrad des betroffenen Landschaftsraumes:

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem bereits durch Störungen belasteten Raum. Das Vorhaben grenzt an bereits vorhandene Bauflächen und Verkehrsanlagen. Das Plangebiet schließt sich südwestlich an eine Erschließungsstraße an. Innerhalb des Untersuchungsraumes liegt ebenfalls der Schwarze Weg. Die Fläche wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Demzufolge wird für den Untersuchungsraum ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 angesetzt.

Wirkzonen: entfällt

### Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

#### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation m <sup>2</sup>
Acker, intensiv genutzt (ACS) und (ACL)	1.287	1	$1 + 0,5 \times 0,75 = 1,125$	1.447,88
<b>gesamt:</b>				<b>1.447,88 m<sup>2</sup></b>

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation m <sup>2</sup>
Acker, intensiv genutzt (ACS) und (ACL)	1.931	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	1.448,25
<b>gesamt:</b>				<b>1.448,25 m<sup>2</sup></b>

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen: entfällt  
 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt  
 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: entfällt

#### Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe aus:	Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung:	1.447,88 m <sup>2</sup>
	<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust:</u>	<u>1.448,25 m<sup>2</sup></u>
	<b>Gesamtsumme:</b>	<b>2.896,13 m<sup>2</sup></b>

## Geplante Maßnahmen für die Kompensation:

### Ausgleichsmaßnahmen

Die durch das Bauvorhaben auftretenden Verluste durch Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust betreffen intensiv genutzte Ackerflächen. Nach Umsetzung des Vorhabens sind diese Flächen nicht zu versiegeln. Es werden gleichwertige Biotope der Siedlungsbereiche wie Gärten und Rasenflächen geschaffen. Da keine Wertminderung auf den nicht bebaubaren Flächen eintritt, sind die Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust nicht zu kompensieren.

Innerhalb des Plangebietes sind 1.931 m<sup>2</sup> als nicht bebaubare Fläche ausgewiesen. Für die gärtnerische Gestaltung wird den Eigentümern Spielraum eingeräumt, allerdings mit dem Ziel der Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen.

Entlang des Schwarzen Weges ist die Pflanzung von 6 Stück Laubbäumen (*Tilia cordata* 'Rancho') geplant (je Parzelle ein Baum). Durch die Auswahl siedlungstypischer Arten wie Linden (Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes östlich des Schwarzen Weges) werden Bezug auf das Landschaftsbild genommen und die ästhetische Einbindung gesichert. In Weiterführung der 6 Stück Einzelbaumpflanzungen ist in südliche Richtung die Anlage einer Baumreihe bestehend aus 10 Stück Laubbäumen am Schwarzen Weg geplant. Es ist die Pflanzung von Linden (*Tilia cordata* 'Rancho') vorgesehen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent m <sup>2</sup>
Anpflanzung einer Baumreihe (10 Stück a 25 m <sup>2</sup> )	250	2	3,5	0,5	437,5
Anpflanzung von Einzelbäumen (6 Stück a 25 m <sup>2</sup> )	150	1	1,5	0,5	112,5
				<b>Gesamt</b>	<b>550</b>

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen weisen ein Flächenäquivalent von 550 m<sup>2</sup> auf. Es bleibt ein Defizit von 897,88 m<sup>2</sup>. Dieses Defizit wird über Ersatzmaßnahmen kompensiert.

### Ersatzmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme ist die Pflanzung von 24 Stück einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als 3-mal verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm in der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm, geplant.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Tilia cordata* (Winterlinde)
- Acer platanoides* (Spitzahorn)
- Acer campestre* (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Die Maßnahme wird in der Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstücke 173 und 174/3 ausgeführt. Eigentümer der Flächen ist Herr Rainer Stephani, Dorfstraße 43, 17429 Neppermin.

Neben der Fertigstellungspflege ist eine zweijährige Entwicklungspflege für die Pflanzung vorgesehen.

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompen- sations- faktor	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent m <sup>2</sup>
Anpflanzung von Einzelbäumen (24 Stück a 25 m <sup>2</sup> )	600	2	3	0,5	900
				<b>gesamt</b>	<b>900</b>