

Satzung der Gemeinde Krummin

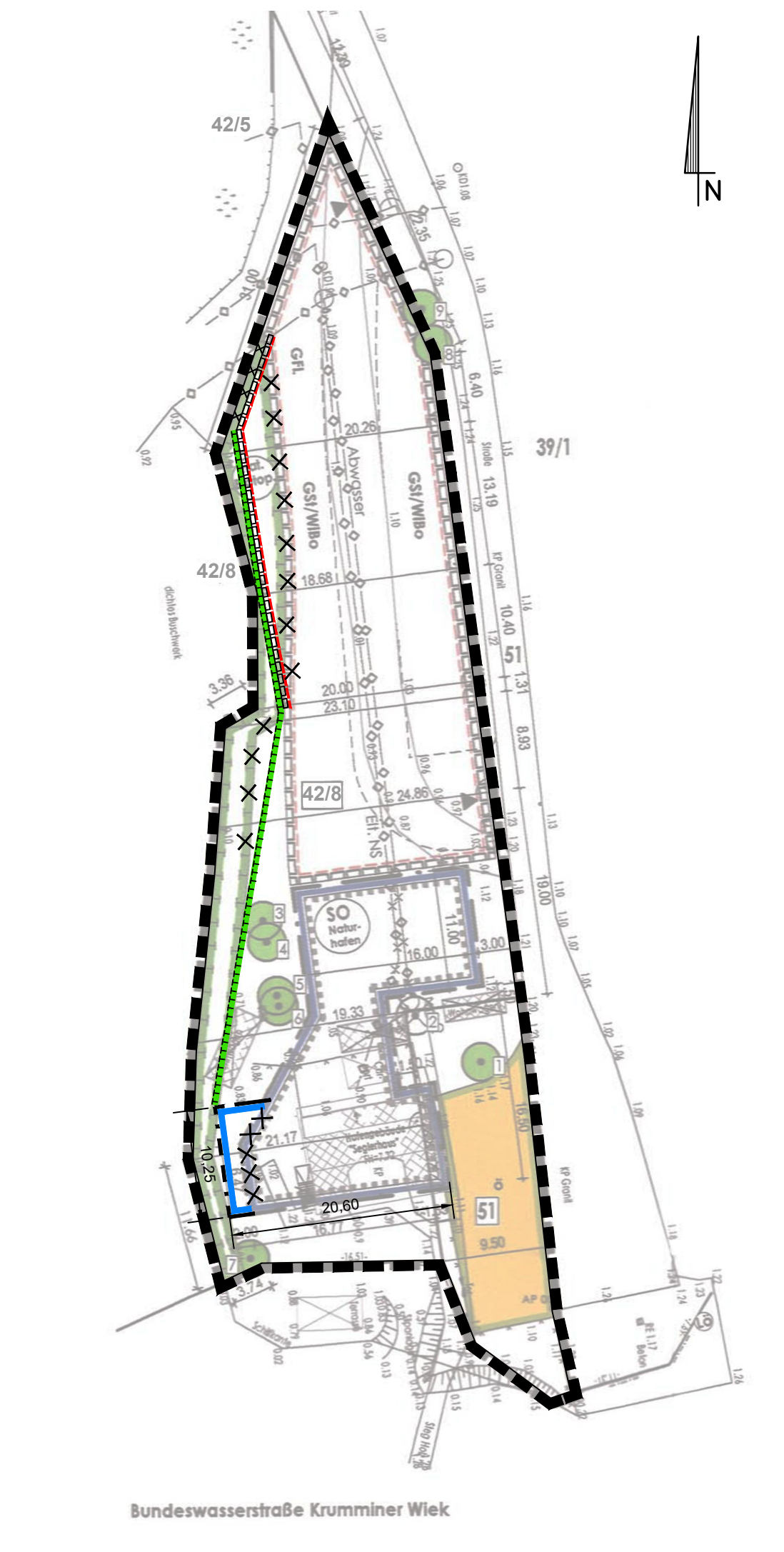
Landkreis Vorpommern - Greifswald

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sondergebiet Naturhafen Krummin"

Auf Grund des §10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sondergebiet Naturhafen Krummin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A) M. 1 : 500



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Krummin vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten "Am Peenestrom" am erfolgt.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPfG mit Schreiben vom beteiligt worden.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung Krummin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum im Fachdienst Stadtentwicklung des Amtes Am Peenestrom im 1. und 2. Stockwerk, in 17438 Wolgast, Burgstraße 6 während folgender Zeiten Mo, Di, Do, Fr 8.00-12.00 Uhr, Di 13.30-18.00 Uhr, Do 13.30-15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauG zur jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im Amtsboten "Am Peenestrom" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Krummin, den,
Bürgermeister
Die Gemeindevertretung Krummin hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wurde am von der Gemeindevertretung Krummin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Krummin, den,
Bürgermeister

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nur die mit starkfarbigen Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der schwachfarbigen 2015 rechtskräftig gewordenen ursprünglichen Planfassung. Die übrigen Festsetzungen, hier nachrichtlich übernommen und dargestellt, bleiben von dieser Änderung unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

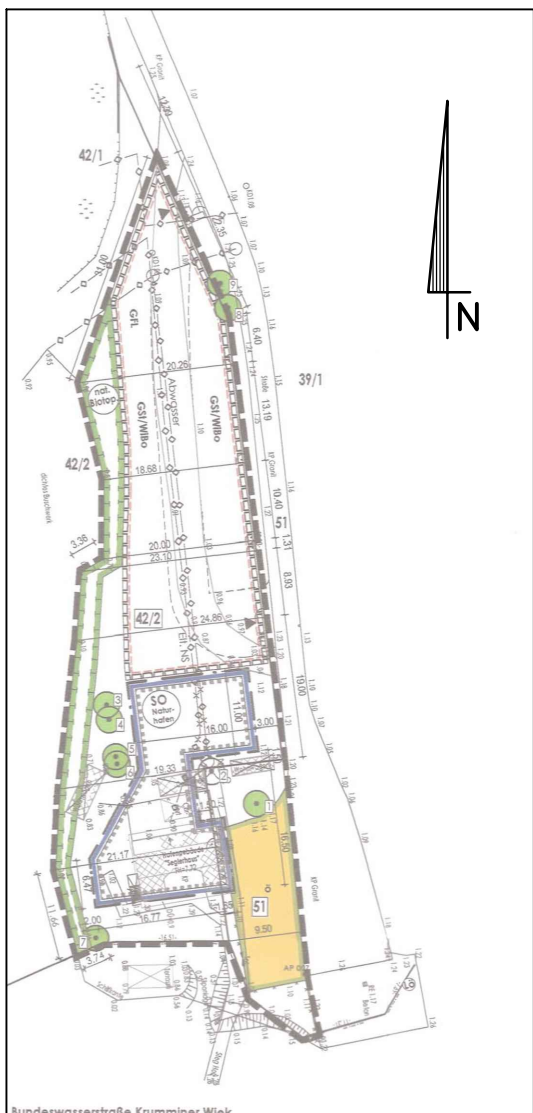
Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze / Winterlager Boote § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit und Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

wegfallende bisherige Festsetzungen

Bemaßung



nachrichtliche Übernahme -
Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet
Naturhafen Krummin" (Rechtskraft 2015)
Planzeichnung und Text Teil B

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Naturhafen gemäß § 11 (2) BauNVO.
 - Das Sondergebiet Naturhafen soll überwiegend der Unterbringung von hafentypischen Infrastruktureinrichtungen dienen.
 - Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Wirtschaftsgebäude mit
 - Verwaltung des Naturhafens mit Angeboten wie Yachtcharter und Kanuvermietung
 - Hafenbüro
 - Außenkafetiere für die Gäste und Köche
 - Hafenmeisterbüro
 - Schulungsraum für die Segelschule
 - Sanitäreinrichtungen und Lageräume
 - Sanitärgebäude mit Sanitärreinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes
 - Nebengebäude zu Bewirtschaftungszwecken als Lager- und Unterstellgebäude
 - Überdachte Außenstellflächen für das Hafenbüro
 - Gemeinschaftsstellplatzflächen für den Bedarf des Plangebietes sowie für die öffentliche Nutzung
 - Saisonale Nutzung der Gemeinschaftsstellplatzflächen als Winterlagerflächen für den Bedarf des Plangebietes
 - Grün- und Außenanlagen
 - Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung sowie Stellplätze für Zelte und Caravan sind unzulässig.

- Mess der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 14 - 21 a BauNVO)
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,mitzurechnen.
 - Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen sind bis zu 50 von Hundert zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch:

 - Nebenanlagen
 - abenebende Terrassenflächen
 - Treppenanlagen und
 - Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m,
 - nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze und Winterlagerflächen
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
- Private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (4) BauNVO)
 - Die privaten Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen zu errichten.
 - Die Errichtung von Garagen, Tielgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit „nat. Biotopt.“ (naturnaher Biotoptbegrenzung) bezeichnete Fläche ist als komplexer Biotoptverbund in Angrenzung zu den gesetzlich geschützten Schilfflächen naturnah zu gestalten und mit ingenieurbioologischen Elementen eine naturnahe Gewässerbegrenzung herzustellen. Hierzu erfolgt eine Anordnung von Faschinen, Pfählen in Kombination mit Steinschüttungen. Die naturnah zu belassenen Flächen sind max. 2x im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen.
 - Die an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope (Schilfbestand, Gehölzflächen) sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Jegliche Schadstoff- und Nährstoffbelastungen des Biotops sind auszuschließen.
- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdrichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.
 - Die Stellplätze für PKW und die Winterlagerung der Boote sind so anzuordnen, dass sie sich außerhalb des Kronenbereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume zusätzlich 1,50 m befinden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

- Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundflächen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

- Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NNH BHW $\pm 0,00$ (1,95 m über NN) und entsprechenden Seegangbelastungen.
 - Die in der Nutzungsgeschichte festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,30 m über NN ist einzuhalten.
 - Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherung gegenüber dem BHW zu gewährleisten.
 - Unterbreitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1 BauO M-V)
 - Fassaden

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:

 - Naturbauelemente und
 - Glasstrukturen
 - Dacheindeckung
 - Dachform

Für Carports werden zusätzlich Flachdächer zugelassen.
 - Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:

 - Roheindeckung und
 - Glasstrukturen

- Werbeanlagen
 - Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Stelle der Leistung angebracht werden.
 - Zulässig sind
 - Aufsteller und
 - Schilder, Ausleger, Bemaßung sowie Schaukästen auf der Außenwand der Gebäude bis maximal Traufhöhe.
 - Die Anschlagfläche je Werbeanlage darf maximal 5 m² betragen.
 - Beleuchtete Werbeanlagen mit großem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.
- Einfriedungen (§ 84 (1) 4 BauO M-V)

Einfriedungen sind nur als blickdurchlässige Holzbrune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Stellplätze für Abfallsammelbehälter (§ 84 (4) 1 BauO M-V)

Der Stellplatz für die Abfallsammelbehälter ist im Plangebiet einzuräumen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass dieser von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar ist.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 1 BauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) 1 BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

- Es sind in die Hafenanordnung allgemeine Grundätze zum Schutz der Natur und des angrenzenden Natura 2000- Gebietes aufzunehmen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Dieses beinhaltet u.a.
 - Geschwindigkeitseinschränkungen für Boote im Bereich des Naturhafens mit dem Ziel der Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen.
 - Informationen über die angrenzenden FFH- und EU- Vogelschutzgebiete und deren Erhaltungsziele.
 - Hinweise über Verhaltensregeln und sich ergebende Konsequenzen bei Verstößen und Zuwiderhandlungen in den Schutzgebieten.
 - Bei der Benutzung der Hafenanlage ist zu sichern, dass keine Stoffe in das Gewässer gelangen, die den Zustand des Gewässers nachhaltig beeinträchtigen können.
 - Der an den Hafen grenzende Schilfbüschel ist gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt und demzufolge vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Es ist zu garantieren, dass bei extremen Hochwasserereignissen keine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Wasser durch wassergefährdende Stoffe besteht sowie Schäden an anderen baulichen Anlagen entstehen können.
- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders und streng geschützter Tierarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Arbeitsarbeiten an den Gehöben sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.
- Um ein Vergraben von aktiven Fischottern und Bibern zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind alle baulichkeiten außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden durchzuführen.

HINWEISE

- Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich. Aus archäologischer Sicht sind daher folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälen zu ergreifen:

 - Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
 - Wenn während der Erdarbeiten Bodenfund (Steinsetzungen, Mauern, Mauerneste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Umenscherben, Münzen u. a.) oder zufällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DschG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DschG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DschG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflückung ertlcht 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.
 - Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DschG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfund geschützte Bodendenkmale.
- Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Satzung der Gemeinde Krummin über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Abfallsbeiträgen (Stellplatzsatzung) vom 09.11.2011 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Größe, Beschaffenheit und Herstellung, notwendiger Stellplätze anzuwenden.
- Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135b bis 135 c BauGB

- Als Ersatz für die Fällung einer gesetzlich geschützten Weide (Baum- Nr. 2) ist eine Ersatzpflanzung derselben Art auf dem Grundstück 18/6, Par. 7 der Gemarkung Krummin in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammmumfang 16-18 cm nachzuweisen. Für das Ersatzbäumchen von 2 weiteren Bäumen für die Fällung der Weide ist eine Ersatzpflanzung an den Landkreis Vorpommern-Greifswald zu leisten.
- Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenbträger zu tragen.

- Aufwandschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die sich westlich des Plangebietes befindenden Schilfflächen und Gewässerbereiche der Krumminer Wiek sowie die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes und der umgebenden naturnahen Bereiche.

- Gehölzschutz
 - Bäume mit einem Stammmumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationskatalog des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammmumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 230 cm	2 Stück
> 230 cm	3 Stück
 - Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen.
- Liste der im Plangebiet und in Angrenzung zum Plangebiet vorkommenden Bäume

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- e in m	Stammmumfang in cm	Bemerkung	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangebietsbereich							
1	Birke	Betula pendula	7,0	126	erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
2	Weide	Salix spec.	2,0	120/120/120/20	fällung	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume
3	Ahorn	Acer spec.	4,0	57	erhalt		
4	Ahorn	Acer spec.	3,0	50	erhalt		
5	Ahorn	Acer spec.	4,0	50	erhalt		
6	Ahorn	Acer spec.	4,0	50	erhalt		
7	Silber-Weide	Salix alba	2,0	157	erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
Baumbestand in Angrenzung zum Plangebietsbereich							
8	Eiche	Fraxinus excelsior	6,0	110	erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
9	Eiche	Fraxinus excelsior	6,0	126	erhalt	§ 18 NatSchAG M-V	
Ersatzpflanzungen							3 Bäume

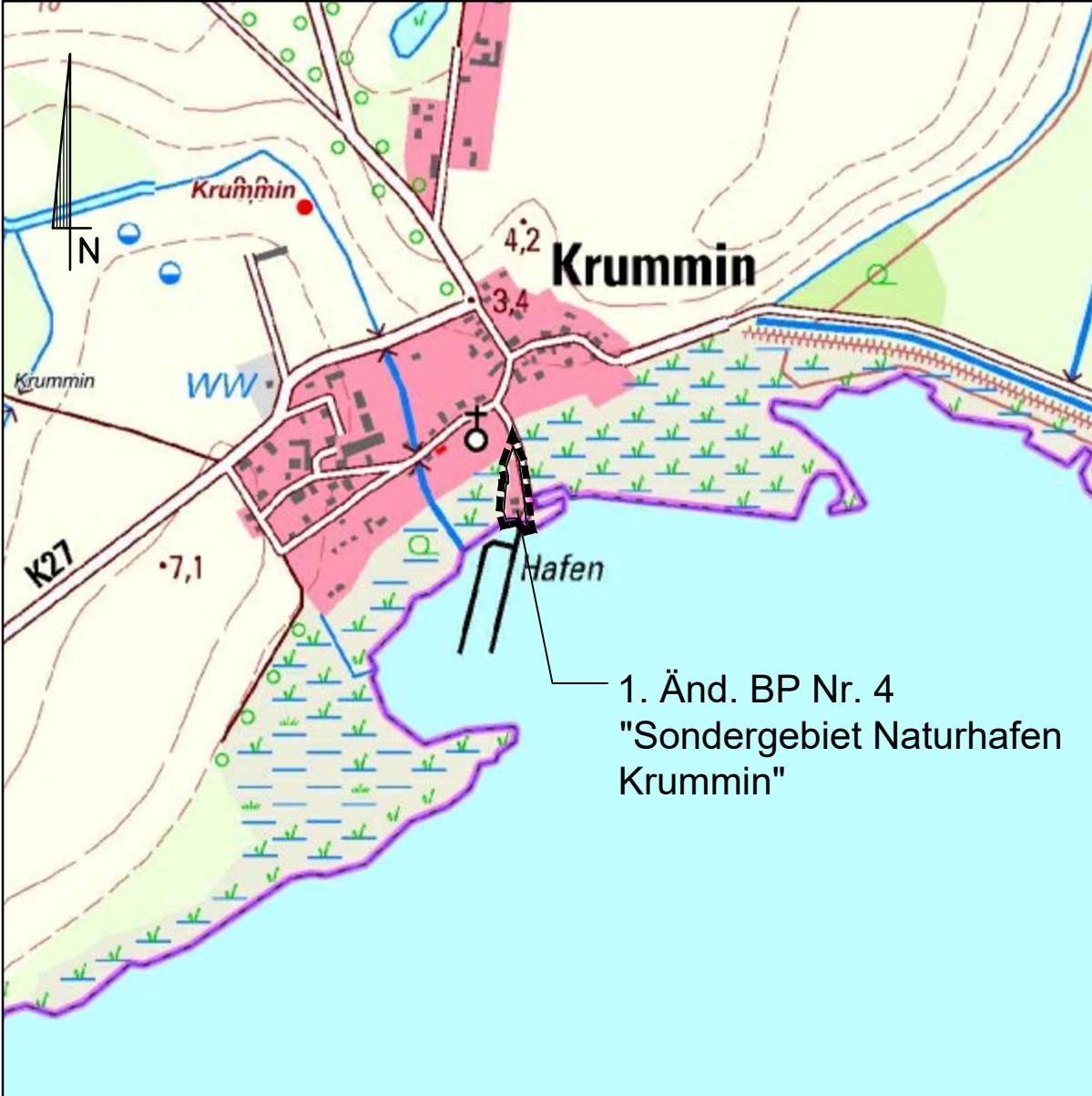
- Gesetzlicher Biotoptschutz

Die an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope (Schilfbestand, Gehölzflächen) sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Jegliche Schadstoff- und Nährstoffbelastungen des Biotops sind auszuschließen.
- Behandlung des Regenwassers

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.
- Der Planung zugrunde liegende Vorschläge

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschläge (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Am Peenestrom, Burgstraße 6 in 17438 Wolgast im Bauamt eingesehen werden.

Übersichtskarten M. 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 - Fax: -10
ign+ architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 16.08.2021

Satzung der Gemeinde Krummin (Landkreis Vorpommern-Greifswald)

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Sondergebiet Naturhafen Krummin"