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**

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
GSt / WBo	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze / Winterlager Boote	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GFL	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

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 LPlG 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 Flur der 5. Etage, 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 BauGB zur jedermans Einsicht öffentlich ausgelegen. 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

Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 " Sondergebiet Naturhafen Krummin" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit AZ. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Beschluss der höheren Verwaltungsbehörde vom..... mit AZ:..... Bestätigt.

Krummin, den

Die Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Krummin, den,

Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am..... ortsüblich im Amtsboten "Am Peenestrom" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages in Kraft.

Krummin, den,

Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

(1)
Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Naturhafen gemäß § 11 (2) BauNVO.
(2)
Das Sondergebiet Naturhafen soll überwiegend der Unterbringung von hafentypischen Infrastruktureinrichtungen dienen.
(3)
Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wirtschaftsgebäude mit
  - Verwaltung des Naturhafens mit Angeboten wie Yachtcharter und Kanuvermietung
  - Hafenbistro
  - Aufenthaltsräume für die Gäste und Küche
  - Hafenmeisterbüro
  - Schulungsraum für die Segelschule
  - Sanitäreinrichtungen und Lagerräume
- Sanitärgebäude mit Sanitäreinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes
- Nebengebäude zu Bewirtschaftungszwecken als Lager- und Unterstellgebäude
- Überdachte Außensitzflächen für das Hafenbistro
- 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

(4)
Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung sowie Stellplätze für Zelte und Caravan sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen sind bis zu 50 von Hundert zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch:
- Nebenanlagen
- ebenerdige Terassenflächen
- Treppenanlagen und
- Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- nicht Überdachte Gemeinschaftsstellplätze und Winterlagerflächen

4. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

5. Private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)
Die privaten Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen zu errichten.
(2)
Die Errichtung von Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit „nat. Biotop." (naturnahe Biotopbegrenzung) bezeichnete Fläche ist als komplexer Biotopverbund in Angrenzung zu den gesetzlich geschützten Schilfflächen naturnah zu gestalten und mit Ingenieurbiologischen Elementen eine naturnahe Gewässerabgrenzung herzustellen. Hierbei erfolgt eine Anordnung von Faschinen, Pflanzreihen in Kombination mit Steinschüttungen. Die naturnah zu belassenen Flächen sind max. 2x im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen.
(2)
Die an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope (Schilfbestand, Gehölzflächen) sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Jegliche Schadstoff- und Nährstoffbelastungen des Biotops sind auszuschließen.

7. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

(1)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.
(2)
Die Stellplätze für PKW und die Winterlagerung der Boote sind so anzuordnen, dass sie sich außerhalb des Kronentraufbereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume zuzüglich 1,50 m befinden.

8. 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.

9. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken 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 NHN BHW ========== (1,95 m über HN) und entsprechenden Seegangsbelastungen.
- Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,30 m über HN ist einzuhalten.
- Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW zu gewährleisten.
- Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M.-V)

1.1 Fassaden

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- Naturholzverkleidungen und
- Glaskonstruktionen

1.2 Dacheindeckung

(1)
Dachform
Für Carports werden zusätzlich Flachdächer zugelassen.
(2)
Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:
- Rohreindeckung und
- Glaskonstruktionen

Für Carports und Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.

1.3 Werbeanlagen

(1)
Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Stelle der Leistung angebracht werden.
(2)
Zulässig sind
- Aufsteller und
- Schilder, Ausleger, Bemalung sowie Schaukästen auf der Außenwand der Gebäude bis maximal Traufhöhe.

(2)
Die Ansichtsfläche je Werbeanlage darf maximal 5 m² betragen.
(3)
Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) LBauO M.-V)

Einfriedungen sind nur als blickdurchlässige Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3. Stellplatz für Abfallsammelbehälter
(§ 86 (4) LBauO M.-V)

Der Stellplatz für die Abfallsammelbehälter ist im Plangebiet einzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass dieser von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen ist.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO 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) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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

(1)
Es sind in die Hafenordnung allgemeine Grundsätze zum Schutz der Natur und des angrenzenden Natura 2000- Gebietes aufzunehmen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Dieses beinhaltet u.a.:
- Geschwindigkeitsbeschränkungen 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 nachteilig beeinträchtigen können.
- Der an den Hafen grenzende Schilfgürtel ist gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt und demzufolge vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

(2)
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.
(3)
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.
(4)
Rodungsarbeiten an den Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.
(5)
Um ein Vergrämen von aktiven Fischottern und Bibern zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind alle Bautätigkeiten außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden durchzuführen.

HINWEISE

1. 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 Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauereste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem.§8 § 11 Abs.1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
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 Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Satzung der Gemeinde Krummin über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ehebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) vom 09.11.2011 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Größe, Beschaffenheit und Herstellung notwendiger Stellplätze anzuwenden.

3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB

(1)
Als Ersatz für die Fällung einer gesetzlich geschützten Weide (Baum- Nr. 2) ist eine Ersatzpflanzung derselben Art auf dem Flurstück 18/6, Flur 7 der Gemarkung Krummin in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm nachzuweisen. Für das Ersatzerfordernis von 2 weiteren Bäumen für die Fällung der Weide ist eine Ersatzzahlung an den Landkreis Vorpommern- Greifswald zu leisten.
(2)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

4. Artenschutz

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.

5. Gehölzschutz

(1)
Bäume mit einem Stammumfang > 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 Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(2)
Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

6. Liste der im Plangebiet und in Angrenzung zum Plangebiet vorkommenden Bäume

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammum-fang in cm	Bemerkung	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangeltungsbereich							
1	Birke	Betula pendula	7,0	126	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
2	Weide	Salix spec.	2,0	120/120/120	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 Plangeltungsbereich							
8	Esche	Fraxinus excelsior	6,0	110	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
9	Esche	Fraxinus excelsior	6,0	126	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
Ersatzpflanzungen							3 Bäume

7. Gesetzlicher Biotopschutz

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

8. Behandlung des Regenwassers

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.

9. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, 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-mbB
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"