

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 |
|-------------|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Sondergebiet Naturhafen Krummin" § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Umgränzung 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 |
| | Umgränzung 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 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Naturhafen gemäß § 11(2) BauNVO.
 - Das Sondergebiet Naturhafen soll überwiegend der Unterbringung von halentypischen Infrastruktureinrichtungen dienen.
 - Zusätzlich sind folgende Nutzungen:
 - Wirtschaftsgebäude mit:
 - Verwaltung des Naturhafens mit Angeboten wie Yachtcharter und Kanuvermietung
 - Wohnfläche
 - Aufenthaltsräume für die Gäste und Küche
 - Hafenmeisterbüro
 - Schulungsraum für die Segelschule
 - Sanitär- und Logierräume
 - Sanitärgebäude mit Sanitär- und Logieranlagen für den Bedarf des Plangebietes
 - Nebengebäude zu Bewirtschaftungszwecken als Lager- und Unterstellgebäude
 - Überdachte Außenstellflächen für das Halten von Booten
 - Gemeinschaftsstellflächen für den Bedarf des Plangebietes sowie für die öffentliche Nutzung
 - Saisonale Nutzung der Gemeinschaftsstellflächen als Winterlagerflächen für den Bedarf des Plangebietes
 - Grün- und Außenanlagen
- Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung sowie Stellplätze für Zelte und Caravan sind unzulässig.
- Mass 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
 - ebenerdige Terrassenflächen
 - Terrassenanlagen und
 - Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
 - nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze und Winterlagerflächen
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Nebenanlagen für die Kleinfamilien 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 Carports, Teilgaragen 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. Biotop“ (naturnaher Biotopbegrenzung) bezeichnete Fläche ist als komplexer Biotopverbund in Anknüpfung an den gesetzlich geschützten Schiffländchen Naturland zu gestalten und mit ingenieurbiologischen Elementen eine natürliche Gewässerbegrenzung herzustellen. Hierzu erfolgt eine Anordnung von Faschinen, Pfählen in Kombination mit Steinstrukturen. Die naturnahen zu belassenden Flächen sind max. 2x im Jahr zu mähen und das Müllgut zu entfernen.
 - Die an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope (Schiffbestand, Gehäuseschutz) 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 Bodenverdichtungen durch Bauauftritte und Bauverfahren zu schützen.
 - Die Stellplätze für PKW und die Winterlagerung der Boote sind so anzuordnen, dass sie sich außerhalb des Kronenoberbereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume ausdehnen.
- 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.

- Höhe der baulichen Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für überhöhenabhängige Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Räumen, bei deren Bauwerk besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Störungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind: (§ 9 (3) BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

 - Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NN BW (1,10 m über NN) und entsprechenden Seepegelbelastungen
 - Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertighausbodens im Erdgeschoss von 1,30 m über NN ist einzuhalten
 - Bei einer erhöhten Lagerung wasserführender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BW zu gewährleisten
 - Unterkerulungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 84 (1) LbauO M-V)
 - Fassaden

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
 - Naturwerksteinen und
 - Glassstrukturen
 - Dacheindeckung
 - Dachform

Für Carports werden zusätzlich Flachdächer zugelassen.
 - Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:
 - Flachdeckung und
 - Glassstrukturen

Für Carports und Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.
 - Werbeanlagen
 - Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Stelle der Leistung angebracht werden.
 - Zulässig sind:
 - Außentafeln und
 - Schilder, Aushängeschilder sowie Schuttschilder auf der Außenwand der Gebäude bis maximal Traufhöhe.
 - Die Ansichtfläche je Werbeanlage darf maximal 5 m² betragen.
 - Belichtete Werbeanlagen mit gleichem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.
 - Errichtungen (§ 84 (1) 5 LbauO M-V)

Errichtungen sind nur als blockarchitektonische Holzboje bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 - Stellplätze für Abfallsammelbehälter (§ 84 (4) LbauO M-V)

Der Stellplatz für die Abfallsammelbehälter ist im Plangebiet einzuordnen und durch Mauer, Holz- und Rankengerüste oder Pflanzungen so abzusichern, dass dieser von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar ist.
 - Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LbauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Teil B) I. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LbauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 300.000 Euro geahndet werden.

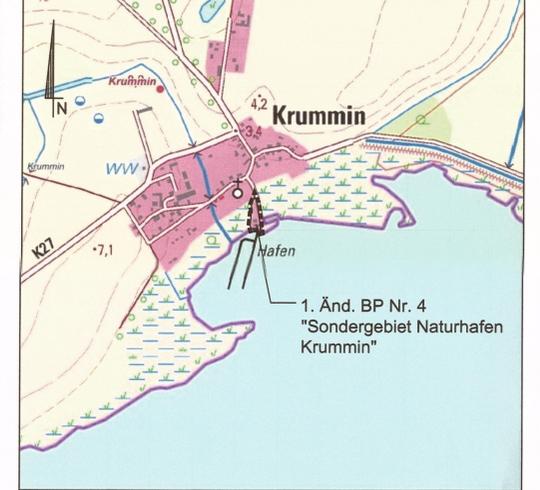
- ##### III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG
- Es sind in der Gefahrenordnung allgemeine Grundätze zum Schutz der Natur und des angrenzenden Naturschutzgebietes aufzunehmen. Diese beinhalten:

 - 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.
 - Informationen 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 Hafenanlagen angrenzende Schiffgürtel ist gemäß § 20 NatSchG M-V geschützt und demzufolge vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.
 - Es ist zu gewährleisten, dass bei extremen Hochwasserereignissen keine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Wasser durch wasserführende Stoffe besteht sowie Schäden an anderen baulichen Anlagen entstehen können.
 - Durch die Baummaßnahmen dürfen keine 18h-, 20h-, 21h- und 22h-Schutzflächen entstehen und streng geschützte Tierarten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG entnehmen, beschädigen oder zerstört werden.
 - Rodungsarbeiten an den Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen
 - Um ein Vergleichen von aktiven Fischern und Bibern zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind alle Baulichkeiten außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden durchzuführen.

Darstellung Eingriff und Ökokoito M. 1 : 10.000



Übersichtskarten M. 1 : 10.000



Waren (Müritz), den November 2021

Satzung der Gemeinde Krummin (Landkreis Vorpommern-Greifswald)

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

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

ign+architekten