

# **GEMEINDE KRUMMIN**

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Naturhafen Krummin“ der Gemeinde Krummin**



**SATZUNGSFASSUNG VON 11-2014**

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1

	Seite
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>4 - 12</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 6
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	10 - 11
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	11 - 12
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>13 - 31</b>
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	13 - 23
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	13 - 16
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16 - 17
2.1.2.1 Grundflächen	16 - 17
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	17
2.1.3 Bauweise	18
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	18
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	19
2.1.6 Nebenanlagen	19 - 20
2.1.7 Verkehrsflächen	20
2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20 - 22
2.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
2.1.10 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinander- liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. Flächen, bei Deren Bebauung besondere bauliche Vorkeh- rungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaß- nahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	22 - 23

	<b>Seiten</b>
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>24 - 26</b>
<b>2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>24 - 25</b>
2.2.1.1 Fassaden	24
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	24 - 25
2.2.1.3 Werbeanlagen	25
2.2.2 Einfriedungen	25 - 26
2.2.3 Stellplatz für Abfallsammelbehälter	26
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	26
<b>2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG</b>	<b>26 - 28</b>
<b>2.4 Hinweise</b>	<b>29 - 31</b>
2.4.1 Denkmalpflege	29
2.4.2 Stellplätze	30
2.4.3 Belange des Immissionsschutzes	31
<b>3.0 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>32 - 36</b>
3.1 Verkehr	32
3.2 Ver- und Entsorgung	32 - 36
<b>4.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>36</b>
<b>5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>36 - 41</b>
5.1 Kompensationserfordernis der geplanten Bebauung und der Gemeinschaftsstellplätze	37
5.2 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	37 - 39
5.3 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	39 - 41
<b>6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>41 - 46</b>
<b><u>TEIL 2</u></b>	
<b>U M W E L T B E R I C H T</b>	
<b>mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen</b>	<b>1 - 37</b>

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Naturhafen Krummin GmbH hat im Jahr 2011 die wasserseitigen Hafenanlagen und die zum Plangebiet gehörenden landseitigen Anlagen übernommen und das Erbbaurecht für die Grundstücksflächen erworben.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels in einem schlechten Zustand. Zwischenzeitlich wurden im Rahmen des Bestandes wasser- und landseitig Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Dabei wurde deutlich, dass für eine langfristige wirtschaftliche und konkurrenzfähige Hafenbetriebsführung zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen notwendig sind.

Die Baulichkeiten des Wirtschaftsgebäudes bedürfen einer weiteren Modernisierung und die vorhandenen provisorischen Sanitäranlagen sollen durch ein neues, den Kapazitäten der Liegeplätze angepasstes, Sanitärgebäude ersetzt werden.

Die Freiflächen sollen als Aufenthalts- und Grünflächen gestaltet und die Gemeinschaftsstellplätze neu geordnet werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Krummin und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Baufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich daher derzeit noch im Außenbereich.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Investitionen wird somit zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren ist in einer 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Zielen vorzunehmen.

Die Gemeinde Krummin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum.

Sie hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes als allgemeine Planungsziele u. a. die Nutzung und Stärkung vorhandener Tourismuspotentiale und die Ansiedlung von klein- und mittelständischem Gewerbe definiert. Die Planungsabsichten werden befürwortet, da ein vorhandener Tourismusstandort gestärkt wird, der aufgrund seiner attraktiven Lage an der Krumminer Wiek beste Voraussetzungen für eine langfristige und konkurrenzfähige Betriebsführung aufweist.

Die Gemeindevertretung Krummin hat daher am 22.01.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sondergebiet Naturhafen Krummin“ gefasst. Im Aufstellungsbeschluss wurde als Nutzungsart ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Naturhafen festgelegt, in welchem eine Modernisierung des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes, der Neubau eines Sanitärgebäudes und die Neuordnung der Gemeinschaftsstellplätze fixiert wurden.

Ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung Krummin vom 22.01.2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der künftigen Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Naturhafen bestimmt.

Im Vorfeld der Aufstellungsbeschlüsse hat die Gemeinde Krummin mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Planvorhabens regelt und die Gemeinde Krummin von allen aus der Planung resultierenden Kosten freihält.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### Lage im Raum

Die Gemeinde Krummin liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Geographisch liegt die Gemeinde im Westen der Insel Usedom an der Krumminer Wiek.

Sie wird begrenzt durch die Gemeinden Sauzin, Mölschow und Lütow.

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Krummin umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Krummin
Flur	7
Flurstücke	42/2 teilweise und 51 teilweise

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Krummin, Ortsteil Krummin unmittelbar südlich an die vorhandene Ortsbebauung angrenzend.

Es wird im Norden durch das Gelände der St.-Michael-Kirche, im Osten und Westen durch Schilfbestände der Flachwasser- und Verlandungsbereiche und im Süden durch die Krumminer Wiek begrenzt.

Die Flächen werden durch die Naturhafen Krummin GmbH zur Bewirtschaftung des Hafens genutzt.

Die Zuwegung erfolgt über die Dorfstraße.

### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2.296 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Biesterfeldt von 11-2013 verfasst.

### Eigentumsverhältnisse/Vorhabenträger

Die landseitigen Flächen des Naturhafens liegen auf Grund und Boden der Kirchengemeinde Krummin, welche auf Basis eines Erbbaurechtsvertrages von der Naturhafen Krummin GmbH gepachtet wurden.

Die Naturhafen Krummin GmbH fungiert als Vorhabenträger für die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet Nr. 4.

#### Zustand der Plangebietsfläche

Der Naturhafen Krummin befindet sich eingebettet in einem landschaftlich reizvollen und noch recht unberührten Landschaftsraum mit sich flächenhaft ausdehnenden Röhrichtbeständen und Rieden entlang der buchtenreichen Krumminer Wiek sowie der Feuchtgrünländer und einzelner Gehölzstrukturen aus Feldgehölzen und Einzelbaumbeständen.

Der Naturhafen Krummin weist gewässerseitig Steganlagen mit 150 Liegeplätzen für Boote und Yachten mit einer maximalen Länge von 15 m auf. In den letzten Jahren wurde auch die Nutzung von Floating- Häusern in das Gesamtkonzept aufgenommen. Landseitig befinden sich ein Wirtschaftsgebäude und Anbauten aus Holz, die über gepflasterte Wege erreichbar sind. Im Umfeld hierzu wurden Beete und Rabatten angelegt, wobei die Aufenthaltsbereiche vorrangig aus Rasenflächen bestehen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Parkplatz- und Winterlagerflächen für Boote, die zur Zufahrtsstraße zum Hafen durch Holzpoller abgegrenzt sind. Die Flächen sind geschottert und weisen lediglich in den Randbereichen zu den Schilfflächen einzelnen Graswuchs auf. Das Plangebiet wird westlich von sich flächenhaft ausprägenden Schilfbeständen sowie Gehölzaufwuchs aus Weiden, Eschen, Birken und Ahorn begrenzt. Im Kataster des Landes M-V sind die Bestände als gesetzlich geschützte Biotop ausgewiesen. Die Biotopabgrenzung gemäß den vorliegenden Kartenausügen aus dem Kataster reichen in die Plangebietsbereiche hinein. Standortlich sind hier jedoch nach erfolgter Vermessung des Bestandes im Plangebiet Abweichungen diesbezüglich erkennbar, da nunmehr Vegetationen des Siedlungsbereiches (artenreicher Zierrasen) auf den verdichteten Standorten zur Ausprägung gekommen sind. Eine naturnahe Abgrenzung der Hafengebietsnutzung von den Schilfflächen ist im Zuge der Bebauungsplanung festzulegen, um den Schutzerfordernissen des Biotops zu entsprechen.

Die im Plangebiet vorgefundenen Einzelbaumbestände befinden sich vorrangig im Umfeld des Wirtschaftsgebäudes. Im Zufahrtsbereich zu den Gemeinschaftsstellplätzen wurden weitere Bäume kartiert, die sich außerhalb der Plangrenzen befinden, jedoch mit den Kronen in den Geltungsbereich hineinreichen und daraus ein Schutzerfordernis entsteht. Mit Ausnahme der Jungbäume, die parallel zum Schilfbereich als Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden, weisen alle Bestandsbäume Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, auf und unterliegen somit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

## 1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan

- Grünflächen mit Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz gemäß § 5 (2) 3) BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB (Festsetzung für die naturbelassenen Grünflächen)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Zweckbestimmung Niedermoor/Schilfbestände entlang der Krumminer Wiek (W 41) gemäß § 5 (4) BauGB

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 noch nicht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen, so dass im Parallelverfahren eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Hierzu hat die Gemeinde Krummin am 22.01.2013 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Geplante Nutzungsart in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Naturhafen gemäß § 11 (2) BauNVO

### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Krummin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.
- Das Gemeindegebiet Krummin ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

*„Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“*

Auszug Pkt. 3.1.3(6) RREP VP

*„Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, soll die Attraktivität der Küstengebiete und des Binnenlands für den Wassersporttourismus weiterentwickelt werden. Anlagen für den Wassersport sind unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen zu entwickeln. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen hat Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen. Der Bau neuer Anlagen ist auf die Schließung bestehender Netzlücken auszurichten. Auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauer- bzw. Gastliegeplätzen in den Basishäfen ist zu achten.“*

Pkt. 3.1.3(8) LEP-LVO MV

- Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

*„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*

(Pkt. 5.1 (4) RREP VP)

- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVObI. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Krummin zum Naturpark.
- Die Gemeinde Krummin gehört zu dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist davon bereits ausgenommen.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im 150 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eingeholt.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Für das Plangebiet ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen. (**TEIL 2** der Begründung)  
Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.



Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren lassen erkennen, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Wasser einschließlich Hochwasserschutz Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung einer besonderen Beachtung bedürfen bzw. für die Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe erforderlich werden.

Westlich an das Plangebiet grenzen gesetzlich geschützte Biotop (Schilfröhricht, Gehölzflächen) an, für die ein dauerhafter Erhalt zu sichern ist. Durch Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung werden diese Biotopflächen in ihrem Bestand erhalten und ein Schutz vor Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen erreicht.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde für das Plangebiet erarbeitet. Durch die geplante Bebauung und den damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von vorrangig siedlungstypischen Vegetationen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erfordert. Der Ausgleich ist im Plangebiet nur zum Teil möglich, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Durch eine Ersatzzahlung in das Ökokonto „Am Kargberg“ in Gummlin kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht werden.
- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Rahmen der Auseinandersetzungen mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das potentielle Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen untersucht und in Form einer Abschichtungstabelle dargestellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurde ausgeführt, dass das Plangebiet keine signifikante Bedeutung als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten hat. An den Gebäuden und in den Gehölzen des Plangebietes wurden keine Nist- und Brutplätze für Tiere festgestellt. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG werden im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben nicht berührt.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH- und SPA- Gebieten, jedoch in unmittelbarer Nähe zum EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401.

In einer FFH- Vorprüfung ist zu klären, ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes bzw. der Erhaltungsziele zu erwarten sind.

Eine unmittelbare Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Auch aufgrund der Spezifik des Vorhabens können erhebliche Beeinträchtigungen der in die Prüfung einbezogenen Zielarten des Schutzgebietes und ihrer Lebensräume ausgeschlossen werden.

Das Ergebnis der FFH- Vorprüfung wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 16.06.2014 bestätigt.

- Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz.  
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“  
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehalts- und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat dem Bebauungsplan Nr. 4 mit den Stellungnahmen vom 26.02.2013, 18.03.2014 und 16.05.2014 aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 )
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

## 1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 4 durch den Aufstellungsbeschluss vom 22.01.2013 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches fortzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1  
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2  
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH- Vorprüfung zum EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“

### Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Krummin hat am **22.01.2013** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sondergebiet Naturhafen Krummin“ der Gemeinde Krummin gefasst und im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 12.03.2014 bekanntgemacht.

- Die zur **Planungsanzeige** vom **25.01.2013** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen der Raumordnung und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- Nachdem Gemeinde und Vorhabenträger die grundlegenden Planungsziele einvernehmlich abgestimmt haben, wurde ein **Vorentwurf** der Planung mit Plan, Kurzbeschreibung des Vorhabens, Checkliste zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag **von 02-2014** erstellt und die wesentlichen betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- Nach Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf von 04-2014 erarbeitet. Dieser wurde der Gemeindevertretung Krummin am **15.04.2014** zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Entwurfsunterlagen wurden **vom 23.05.2014 bis zum 25.06.2014** öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Verfahren wird mit Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages, der abschließenden Abwägung und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf einer Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 4 im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.
- Der Bebauungsplan Nr. 4 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren eine 1. Änderung aufgestellt. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits die Genehmigung beantragt. Wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in Kursivschrift gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gebietstyp Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Naturhafen wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

(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.*

Zum Zeitpunkt der Übernahme des Naturhafens im Jahr 2011 durch die Naturhafen Krummin GmbH wiesen die land- und wasserseitigen Flächen ein ungepflegtes und vernachlässigtes Erscheinungsbild auf.

- Die Liegeplätze entsprachen nicht den heutigen Anforderungen der Gäste hinsichtlich der Größe der Boxen und der medienseitigen Ausstattung. Desweiteren ist das Vorhalten von Schwimmstegen eine aktuelle Anforderung der Gäste.
- Das Wirtschaftsgebäude mit den integrierten Sanitäreinrichtungen, dem Hafenmeisterbüro und einem Schulungsraum für die Segelschule wurde seit der Errichtung im Jahre 1992 nicht renoviert. Die Anzahl und Ausstattung der sanitären Einrichtungen entsprach nicht der benötigten Kapazität.
- Das Winterlager wies einen verwahten Zustand (Sperr- und Sondermüll, fehlende Gehölzpflege) auf.
- Der Hafen wurde weder im Innen- noch im Außenmarketing beworben.

Aufgrund des v. g. Missstandes war ein stetiger Rückgang der Gästezahlen zu verzeichnen.

Der Hafen verfügt auf Grund seiner natürlichen und landschaftlich attraktiven Lage an der Krumminer Wiek ideale Voraussetzungen für eine langfristige und wirtschaftliche Etablierung.

Daher hat die Naturhafen Krummin GmbH nach der Übernahme unverzüglich mit Sanierungsmaßnahmen begonnen. Container und Wohnwagen wurden entfernt und das Gelände geräumt.

Das Wirtschaftsgebäude wurde im Bestand saniert.

Der Sanitärbereich verfügt derzeit nur über 4 WC und 3 Duschen für Männer und 4 WC und 2 Duschen für Frauen. Hinzu kommt, dass sich WC und Duschen im gleichen Raum befinden. Ein Gäste-WC ist überhaupt nicht vorhanden.

Die wasserbaulichen Anlagen wurden instandgesetzt und die Ausstattung verbessert.

Der Naturhafen verfügt über 150 Liegeplätze für Boote und Yachten bis zu einer Länge von ca. 15 m sowie über 2 Hausboote und 2 Floatinghäuser.

In der Saison wird der Hafen täglich von rd. 250 Gästen frequentiert.

Er wird von Gästen aus dem gesamten Bundesgebiet genutzt.

Tagesgäste besuchen den Hafen in der Regel nur ein bis zwei Tage, wohingegen Saisongäste auch mehrmals in der Sommersaison den Hafen als Basis (Heimathafen) nutzen.

Ca. 90 % des Gesamtumsatzes wird überregional, d.h. außerhalb eines Radius von 50 km von der Betriebsstätte erzielt.

## **Städtebauliches Konzept**

Die Bestandssanierungen sind nicht dazu geeignet, die qualitative Aufwertung und Wettbewerbsfähigkeit des Naturhafens langfristig sicherzustellen.

Daher sind Investitionen zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes notwendig, für die mit den Bauleitplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ausdruck der Niveau- Verbesserung stellt u.a. der Erwerb von Klassifizierungen des Deutschen- Tourismusverbandes dar.

Im Besonderen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Umbau des Wirtschaftsgebäudes zu einer Begegnungsstätte der Gäste des Hafens  
Integriert werden vornehmlich folgende Nutzungen:
  - Verwaltung des Naturhafens mit Angeboten wie Yachtcharter und Kanuvermietung
  - Hafenbistro
  - Aufenthaltsräume für die Gäste und Küche
  - Hafenmeisterbüro
  - Schulungsraum für die Segelschule
  - Sanitäreinrichtungen und Lagerräume
- Errichtung eines neuen Sanitärgebäudes  
Entsprechend des derzeitigen Planungsstandes soll das Gebäude die Abmaße von rd. 9 m x 12 m aufweisen und folgende Funktionen beinhalten: 5 Duschen, 5 WC und 3 PP für Herren, 6 Duschen, 6 WC für Damen sowie Wascheinrichtungen, Geschirrspül- und Wäschespül-einrichtungen)
- Nebengebäude zu Bewirtschaftungszwecken als Lager- und Unterstellgebäude (ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- Neugestaltung der Außenanlagen mit dem Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Anlage von überdachten Außensitzflächen für das Hafenbistro, Neuordnung der Parkplatz- und Winterlagerflächen und Festlegung von Gehölzstandorten)
- Anschaffung notwendiger Ausstattungsgüter für die Bewirtschaftung (Fahrzeug- und Gerätepark)
- Innen- und Außenmarketing
  - kontinuierliche Durchführung von Veranstaltungen
  - enge Kooperation mit den touristischen Leistungsträgern des Ortes und des Umfeldes
  - enge Kooperation mit der Gemeinde Krummin und deren Einwohnern
  - professionelles Online- Marketing ([www.naturhafen.de](http://www.naturhafen.de))
  - Mitgliedschaft in touristischen Organisationen der Destination

In engem Zusammenhang mit der Neuordnung der landseitigen Flächen stehen die wasserseitigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes. Die Modernisierung der Steganlagen wird fortgeführt und die Angebote für Vercharterungen sollen ausgeweitet werden.

Die Planungsziele werden durch zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) dokumentiert.

Hierzu wurde zunächst ein amtlicher Lage- und Höhenplan erstellt und eine aktuelle Bestandsaufnahme vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wurde ein Baufeld festgelegt, in dem das Wirtschaftsgebäude, das geplante Sanitärgebäude sowie die überdachten Außensitzflächen und Nebengebäude anzuordnen sind.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Gemeinschaftsstellplatzfläche festgesetzt, die in den Wintermonaten zur Lagerung von Booten genutzt werden darf. Auf den Winterlagerflächen sind keine größeren Bootsreparaturen sondern lediglich Saisonwartungsarbeiten an den Booten zulässig.

Die Erschließung dieser Flächen ist durch einen etwa mittig verlaufenden Weg gesichert. Der Weg wird als Durchfahrt angelegt, so dass ein Wenden nicht notwendig ist.

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

### **2.1.2.1 Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Die zulässige Obergrenze der *Grundflächen (GR)* ist in der Nutzungsschablone mit  $350 \text{ m}^2$  festgelegt.

Die zulässige Grundfläche spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wieviel  $\text{m}^2$  Grundfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundfläche erfolgte unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Neueinordnung des geplanten Sanitärgebäudes sowie der Nebengebäude.

Für die festgesetzte Grundfläche gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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,

mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“



Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung finden soll, um die notwendigen Flächen für die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen zu ermöglichen.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundfläche wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

(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.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**

In der Nutzungsschablone wird gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeit i. V. m. der zulässigen Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

ein Vollgeschoss*		
Gebäudehöhe	GH über OK FF	8,50 m

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit i.V.m. der zulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt die städtebauliche Ausgangssituation (Bestand Bootshaus) und wird dem maritimen Charakter des Gebietes und der Beachtung der Erhaltung des Landschaftsbildes gerecht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem hochwassergefährdeten Bereich wurde zusätzlich die *Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit 1,30 m über HN* festgelegt.

Nähere Erläuterungen erfolgen hierzu unter Punkt 2.1.10.

\* In § 87 Übergangsvorschriften der Landesbauordnung M-V, gültig ab 01.09.2006 ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“

### **2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung des Bestandes, des vorgesehenen Standortes des Sanitärgebäudes nördlich des Bootshauses und der einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen.

Insbesondere bei Bebauung mit Rohreindeckung sind die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 6 und § 32 LBauO MV (Brandschutz) zu berücksichtigen.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

*Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch:*

- *Nebenanlagen*
- *ebenerdige Terrassenflächen*
- *Treppenanlagen und*
- *Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m*
- *nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze und Winterlagerflächen*

Überschreitungen der Baugrenzen sollen erlaubt werden, um dem Bauherrn Spielraum für die Einordnung von ergänzenden und der Hauptnutzung untergeordneten Anlagen zu geben.

Nebengebäude sollen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, um die gewünschte städtebauliche Qualität durchzusetzen und den naturnahen Übergang zu dem westlich angrenzenden Biotop sicherzustellen.

### **2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

(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.*

Die für das Plangebiet notwendigen Stellplätze im Zusammenhang mit der Betreibung des Wirtschaftsgebäudes sowie für Besucher werden entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) in der nördlichen Hälfte des Plangebietes vorgesehen.

Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich sind, zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und den maritimen Charakter des Gebietes schmälern würden.

Die Anlage von unterirdisch angelegten Stellplätzen wurde aufgrund der Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich ausgeschlossen.

### **2.1.6 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.*

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Sondergebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

### **2.1.17 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück 51) erschlossen. Die öffentliche Straße grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an, so dass über diese öffentliche Straße die im Plangebiet vorhandene und geplante Bebauung sowie die Gemeinschaftsstellplätze direkt erschlossen werden.

Am südlichen Ende der Stichstraße ist eine Aufweitung vorhanden, die einen Wenderadius von mindestens 8 m aufweist.

Die in das Plangebiet einbezogenen Teilflächen der Wendeanlage wurden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

### **2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten den Schutz des an das Plangebiet grenzenden gesetzlich geschützten Biotops und die Berücksichtigung der Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes.

#### ***Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***

*(§ 9 (1) 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 ingenieurb biologischen Elementen eine naturnahe Gewässerabgrenzung herzustellen. Hierzu erfolgt eine Anordnung von Faschinen, Pfahlreihen 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.

#### Begründung:

Mit der Ausweisung der Maßnahmenfläche in Richtung des sich außerhalb des Plangebietes befindenden gesetzlich geschützten Biotopbestandes sollen ein dauerhafter Schutz und eine naturnahe Saumentwicklung garantiert werden. Diesbezüglich sind ingenieurb biologische Maßnahmen der Uferbegrenzung in Form von Faschinen und vorgelagerten Lesesteinhaufen umzusetzen. Es ist damit die Entstehung eines naturnahen Bestandes an Vegetationen, auch gewässertypischer Artenbestände, möglich, die der biologischen Vielfalt an diesem Standort förderlich sind. Mit den Maßnahmen wird nicht nur die Einhaltung von Abstandsflächen der Anlagen des Hafens zu dem gesetzlich geschützten Biotop unterlegt, sondern auch den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. Mit diesen Maßnahmen werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere und biotopverbindende Strukturen geschaffen.

Um einen dauerhaften Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops zu sichern, sind Schadstoff- und Nährstoffbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen auszuschließen.

#### **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 (1) Nr. 25 b 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.

### Begründung:

Bei den im Plangebiet vorkommenden Gehölzen handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Einzelbaumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie um Ausgleichspflanzungen, die für Fällungen von Bäumen vor der Aufstellung des Bebauungsplanes eingefordert wurden. Damit ist der dauerhafte Erhalt der Bäume begründbar.

### **2.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*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.*

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das für Gemeinschaftsstellplatzflächen ausgewiesene Areal von der Öffentlichkeit und Anliegern genutzt werden darf und den Trägern der Ver- und Entsorgung für die Verlegung geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung steht.

### **2.1.10 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)**

Im Zuge der vorgezogenen Beteiligung wurde das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern beteiligt und teilte mit Stellungnahme vom 27.01.2014 mit:

*„Das B-Plangebiet Nr. 4 "Sondergebiet Naturhafen Krummin" befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Küstengewässers "Krumminer Wiek".*

*Gemäß der Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für*

*Krummin an der Krumminer Wiek      2,10 m NHN.*

*Das zu überplanende Gebiet weist nach den mir vorliegenden topografischen Kartenmaterial vermutlich ein Höhenniveau von unter 1 m über NHN auf. Aufgrund dieser Geländehöhe und der ufernahen Lage ist der Bereich Überflutungsgefährdet und entsprechenden Seegangsbelastungen ausgesetzt.*

*Küstenschutzanlagen des Landes M-V im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind im Bereich des Vorhabens weder vorhanden noch geplant.*

Zum Schutz gegen schädliche Einflüsse (§ 13 LBauO M-V) sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z.B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen) sind Schutzmaßnahmen festzulegen.

- Gewährleistung einer Standsicherheit gegenüber BHW und etwaigen Seegangsbelastungen
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung in Abhängigkeit von der Nutzung z.B. durch Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung, Errichtung eigener Schutzanlagen, etc. (für Wohn- und Beherbergungsbebauung - Hochwassersicherheit gegenüber BHW)“

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotenzials wurden folgende Festsetzungen in den Text (Teil B) I. 9 aufgenommen.

*Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:*

- *Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN BHW Krumminer Wiek ( 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.*

Bei der Höheneinordnung wurden die örtlichen Verhältnisse hinsichtlich der Ausgangshöhen, der Höhen der Bestandsbebauung, der Anschlusshöhen an die öffentliche Straße, das westlich angrenzende Biotop sowie die beabsichtigten Nutzungen in die Entscheidungsfindung eingestellt.

Es handelt sich ausschließlich um Infrastruktureinrichtungen für den Naturhafen. Dauerwohn- und Feriennutzungen wurden ausgeschlossen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 21.03.2014 den Festsetzungsinhalten zugestimmt. Die in v.g. Stellungnahme eingebrachten Hinweise wurden im vorliegenden Entwurf beachtet.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

Das Plangebiet umfasst nur ein kleines Areal, welches hochbauseitig mit einem Bootshaus bebaut ist.

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll der Bau eines zusätzlichen Sanitärgebäudes ermöglicht werden.

Direkte Umgebungsbebauung zum Plangebiet ist nicht vorhanden.

Die Festsetzung der gestalterischen Vorschriften wird daher auf eine harmonische Gestaltung von bestehendem Bootshaus und geplantem Sanitärgebäude abgestellt. Dabei wird berücksichtigt, dass die Bebauungsmöglichkeiten keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bewirken.

In den Text (Teil B) wurden unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ entsprechende Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Stellfläche für Abfallsammelbehälter aufgenommen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

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

#### **2.2.1.1 Fassaden**

*Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:*

- Naturholzverkleidungen und
- Glaskonstruktionen

Die Fassade des Bootshauses ist mit Naturholz verkleidet. Entsprechend soll mit dem geplanten Sanitärgebäude und den Nebengebäuden die Gestaltung fortgeführt werden, um den marinen Charakter des Gebietes zu wahren und fortzuführen.

Glaskonstruktionen werden zugelassen, um für Vorbauten, Wintergärten einen transparenten Witterungsschutz zu ermöglichen.

#### **2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

(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.*



In der Nutzungsschablone sind für die Hauptdachflächen Satteldächer bis 51° zugelassen.

Mit dieser Regelung wird die am Bootshaus vorhandene Dachgestaltung aufgenommen und i. V. mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und zulässigen Gebäudehöhe eine harmonische Anpassung des geplanten Sanitärgebäudes bewirkt.

Die Hauptdachflächen des Bootshauses haben Rohreindeckung. Entsprechend soll das geplante Sanitärgebäude mit Rohr eingedeckt werden.

Damit soll der ursprüngliche und maritime Charakter der Hafenanlage betont werden.

Glaskonstruktionen werden auch hier zugelassen, um Vorbauten, Wintergärten zu ermöglichen.

Für Carports werden Flachdächer und für die Eindeckung von Carports und Nebengebäuden auch andere handelsübliche Materialien zugelassen.

### **2.2.1.3 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 m<sup>2</sup> betragen.*

(3)

*Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.*

Die Gemeinde Krummin verfügt über keine Werbeanlagensatzung.

Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden, die den Anforderungen des Hafens entsprechen.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde gemäß Absatz (2) eingegrenzt, um Werbeanlagen auf Dächern zu unterbinden.

Die Ausschlüsse gemäß Absatz (3) sind notwendig, um die Belange der Schifffahrt zu berücksichtigen.

### **2.2.2 Einfriedungen**

#### **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

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

Einfriedungen sind erforderlich, um die Anlagen vor unbefugtem Betreten zu schützen.

Blickdurchlässige Holzzäune sollen den offenen und maritimen Charakter des Gebietes unterstützen und dauerhaft sichern.

### **2.2.3 Stellplatz für Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. 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.*

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der durch die Öffentlichkeit genutzten Räume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes zu verhindern.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

*(1)  
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 4. (2.2.1 - 2.2.4 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

*(2)  
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

## **2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Auf der Basis einer tabellarischen Darstellung (Abschichtungstabelle im Anhang zum AFB) ist das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Befindlichkeiten mit dem Bauvorhaben aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Für die Artengruppen des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen, wurde eine Potentialabschätzung hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen bzw. durch spezielle Artenerfassungen ergänzt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung konnte das Vorkommen bzw. die Relevanz streng geschützter Arten folgender Tiergruppen ausgeschlossen werden: Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Meeressäuger, Rundmäuler, Fische, Reptilien, Amphibien. Die Arten weisen teilweise eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag speziell auf Fledermäuse, Landsäuger und Vogelarten ein besonderes Augenmerk gelegt.

Das Plangebiet sowie die wasserseitigen und sich westlich des Plangebietes befindenden Grünlandflächen stellen sich als Jagdhabitat für Fledermäuse dar. An dem zur Sanierung vorgesehenen Wirtschaftsgebäude wurden keine Winter- und Sommerquartiere für Fledermäuse registriert. Auch der im Plangebiet vorkommende Gehölzbestand weist keine geeigneten Höhlungen auf, um als Quartier fungieren zu können.

Anhand von Recherchen zu Vorkommen des Fischotters im Wirkungsbereich des Vorhabens konnte festgestellt werden, dass die naturnahen Areale vom Fischotter frequentiert werden können. Durch temporäre Störungen im Zuge der Bautätigkeiten können sich Auswirkungen auf das Migrations- und Jagdverhalten des Fischotters ergeben. Mit Bauzeitenregelungen kann dem Störungsverbot des § 44 BNatSchG Rechnung getragen werden. Gleiches ist für den Biber zutreffend. Auch hier ergaben sich keine Hinweise auf Bibervorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens. Jedoch kann aufgrund der Lebensraumausstattungen des Umfeldes ein potentiell Vorkommen möglich sein.

Das Planvorhaben wird in einer Entfernung von ca. 65 m zum EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ umgesetzt. Aus diesem Grunde ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes in einer FFH- Vorprüfung zu untersuchen.

Die für das EU- Vogelschutzgebiet durch das Vorhaben zu erwartenden anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen haben auf Strukturen und Prozesse sowie die Erhaltungsziele, die den Lebensraumtyp bzw. das Schutzgebiet kennzeichnen, keine maßgebenden Auswirkungen. Somit kann von einer Geringfügigkeit der Gebietsbeeinträchtigung und Beeinflussung geschützter Arten ausgegangen werden.

Es sind jedoch Maßnahmen zu treffen, um mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das EU- Vogelschutzgebiet zu begrenzen.

Um die artenschutzrechtlichen und vogelschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(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.

Zusätzlich wurde in den Hinweisen unter Punkt 4 folgender Vermerk aufgenommen:

#### 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.

## 2.4 Hinweise

### 2.4.1 Denkmalpflege

Entsprechend der Beteiligung teilten das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit den Schreiben vom 20.03.2014 und 13.06.2014 sowie die untere Denkmalschutzbehörde mit den Schreiben vom 21.03.2014 bzw. 27.05.2014 Folgendes mit:

#### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

#### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, wird unter Punkt 1 der *Hinweise* vermerkt:

*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*

*Es sind jedoch jederzeit 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, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ö.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 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. MV 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 Werktagen 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.*

## 2.4.2 Stellplätze

Die Gemeinde Krummin hat eine Satzung über die „Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen (Stellplatzsatzung)“ erlassen. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung sollen auf das Plangebiet angewendet werden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Text (Teil B) Hinweise 2. aufgenommen:

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

Die im Plangebiet ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze dienen vornehmlich dem Bedarf der in das Wirtschaftsgebäude integrierten Nutzungen wie Verwaltung, Hafengebäude, Hafenmeisterbüro und Segelschule. Außerdem kann der Parkplatz von den Besuchern des Ortes Krummin genutzt werden.

Die Flächenverfügbarkeit erlaubt die Ausweisung von rd. 35 Parkplätzen.

Für die Nutzer der Liegeplätze steht in der Ortslage eine gesonderte Fläche zur Verfügung, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

In § 4 (7) der Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1 der Satzung nicht genannt sind, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall zu ermitteln ist.

Diese Regelung soll aufgrund der Mischnutzung für das Plangebiet Anwendung finden.

Die ausgewiesenen Parkplatzflächen orientieren sich am konkreten Bedarf der vorgenannten Nutzungen und den Erfahrungen der letzten Jahre zur Auslastung der Parkplätze. Dabei werden die Stellplätze etwa zu  $\frac{3}{4}$  in Verbindung mit dem Hafengebiet und zu etwa  $\frac{1}{4}$  durch Besucher der Gemeinde genutzt.

### Einschätzung Stellplatzbedarf durch

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Verwaltung des Naturhafens mit Angeboten wie Yachtcharter und Kanuvermietung | ca. 3 Stellplätze  |
| - Hafengebäude   | ca. 4 Stellplätze  |
| - Aufenthaltsräume für die Gäste und Küche                                     |                    |
| - Hafenmeisterbüro   | 1 Stellplatz       |
| - Schulungsraum für die Segelschule  | ca. 3 Stellplätze  |
| - Mitarbeiter  | ca. 3 Stellplätze  |
| - Hafennutzer  | ca. 10 Stellplätze |
| - Besucher   | ca. 11 Stellplätze |

### 2.4.3 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Mit einer Lärmbelästigung vom Plangebiet ausgehend ist aufgrund der ruhigen Lage des Plangebietes an der Krumminer Wiek und dem Abstand zwischen Plangebiet und vorhandener Wohnbebauung nicht zu rechnen. Im Zuge der bisherigen Betreibung der Anlage sind auch keine dahingehenden Beschwerden eingegangen.

Es sind aber die in der Hafenordnung zu treffenden Nutzungsregeln, wie z. B. Minderung der Geschwindigkeit der Boote im Bereich der Steganlagen und die Beschränkung von kleinen Bootsreparaturarbeiten auf die Tagesstunden, einzuhalten.

Die Aufstellung der Planung wird zu keiner Zunahme des Verkehrs führen, da diese schwerpunktmäßig auf eine Qualitätsverbesserung der maritimen Infrastruktur abzielt und die Liegeplatzkapazitäten nicht erhöht werden. Der durch die Bootseigener und Besucher des Ortes verursachte Pkw- Verkehr wird vorwiegend in den Tagesstunden stattfinden. Die äußeren Aufenthaltsflächen und die Sanitäreinrichtungen sind in einer ausreichenden Pufferzone zur Ortsbebauung eingeordnet.

Während der Bauphase am geplanten Sanitärgebäude ist durch den Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Mit der Gemeinde sind im Rahmen des Bauanlaufes die notwendigen Detailabsprachen durchzuführen.

Eine entsprechende Regelung wird in den Städtebaulichen Vertrag übernommen.

Die Vorschriften des Abfallbewirtschaftungsplanes für den Naturhafen Krummin sind einzuhalten.

Bei Durchführung kleinerer Schiffsreparaturen ist der Schutz des Bodens zu gewährleisten und ein ausreichender Abstand zu dem westlich angrenzenden Biotop zu gewährleisten.

Die Planung lässt daher nicht erkennen, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung lebenden Bevölkerung zu befürchten sind.

## **3.0 ERSCHLISSUNG**

### **3.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung ist über die Dorfstraße gegeben.

Östlich der Kirche verläuft über Flurstück 51 die öffentliche Zufahrt zum Hafengelände als Stichstraße.

Die Straße hat eine mittlere Ausbaubreite von 3,5 m und ist mit Granit-Kleinpflaster befestigt.

Am südlichen Ende der Stichstraße ist eine Aufweitung vorhanden, die einen Wenderadius von mindestens 8 m aufweist.

Über diese öffentliche Straße werden die im Plangebiet vorhandene und geplante Bebauung sowie die Gemeinschaftsstellplätze direkt erschlossen.

Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen verläuft an der nördlichen Spitze des Plangebietes und die Ausfahrt am südlichen Ende, so dass eine Umfahrt gegeben ist.

Die Gemeinschaftsstellplätze wurden bereits weitestgehend mit Splitt befestigt. Sie werden vorrangig durch die Nutzer der Einrichtungen des Hafens und durch die Besucher des Ortes genutzt. Insbesondere in den Saisonmonaten, an den Wochenenden und zu Konzerten der Kirche ist der Parkplatz ausgelastet.

Die Dauerlieger im Hafen bekommen gesonderte Pkw- Stellplätze außerhalb des Plangebietes im Bereich der innerörtlichen Winterlagerfläche für Boote zugewiesen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung von rd. 35 Stellplätzen vor.

In den Wintermonaten sollen die Flächen als Winterlager für Boote nutzbar sein.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes abgefragt und die bereits vorliegenden Angaben im Zuge der Entwurfserarbeitung fortgeschrieben.

#### Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ teilte mit Stellungnahme vom 19.05.2014 mit, dass „der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen angeschlossen ist. Die Anschlussleitungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden vom Zweckverband nicht übernommen.

Die Ortslage Krummin entwässert vollständig im Trennverfahren. Ein Teil unseres öffentlichen Abwasserkanals befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Dieser Kanal soll in nächster Zeit zu Gunsten des Zweckverbandes gesichert werden, eine Überbauung ist nicht statthaft. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich ein Abwasserpumpwerk.



*Darin werden die Abwässer der gesamten Ortslage gesammelt und zur Kläranlage gepumpt. Der Umbau des Pumpwerkes durch den Zweckverband ist in den nächsten Jahren beabsichtigt. Die Trinkwasserversorgungsleitung befindet sich in der Dorfstraße.*

*Unterlagen über den Trinkwasserhausanschluss stehen uns nicht zur Verfügung. Es ist Aufgabe des Anschlussberechtigten, den Zustand und die Dimensionierung der Trinkwasserhausanschlussanlagen (Anlagen auf dem Grundstück) überprüfen zu lassen. Wenn im Ergebnis der Überprüfung die Herstellung eines neuen Trinkwassergrundstücksanschlusses erforderlich wird, ist dieser rechtzeitig beim Zweckverband zu beantragen.*

*Der Abwassergrundstücksanschluss wurde an den auf dem Grundstück der Flur 7, Flurstück 42/2 befindlichen öffentlichen Abwasserkanal angebunden. In der Anlage senden wir Ihnen zum besseren Verständnis einen Lageplan.*

*Wie Sie in der Begründung mitteilen, sollen ein Bistro und Aufenthaltsräume mit Küche errichtet werden. Je nach Angebot der Speisen und Ausrüstung der Küche ist der Einbau eines Fettabscheiders erforderlich.*

*Auf Grund der naturbezogenen Lage des Geltungsbereiches sollte hier der Umweltschutz höchste Priorität haben. Daher ist auch sicherzustellen, dass die im Hafensbereich anlegenden Boote und Hausboote ihre Abwässer ordnungsgemäß entsorgen. Sollen Altanlagen weiterbetrieben werden, empfehlen wir eine Dichtheitsprüfung.*

*Der Zweckverband stimmt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Krummin zu.“*

Gemäß der Bestandsauskunft verläuft in Nord-Süd- Richtung über die Gemeinschaftsstellplatzfläche eine Abwasserleitung zur Versorgung des Bootshauses.

Entsprechend erfolgte die Darstellung in der Planzeichnung (Teil A).

Im Rahmen des Neubaus des Sanitärgebäudes ist die Leitung bis vor die nördliche Baugrenze zurückzubauen und mit einem neuen Schacht zu versehen.

Die Umverlegung ist unabdingbar, da der Standort des geplanten Sanitärgebäudes aufgrund städtebaulicher, funktionaler und naturschutzrechtlicher Gründe nicht verschoben werden kann.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Krummin und dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger für die Baufreimachung hinsichtlich der Umverlegung der Leitung sowie für die Neuerschließung des Gebietes verantwortlich zeichnet und rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Zweckverband einen Erschließungsvertrag abzuschließen hat.

Anlagen der Chemieentsorgung sind nicht geplant. Hierfür stehen in den Nachbarhäfen wie Karlshagen und Kröslin Einrichtungen zur Verfügung.

### Löschwasserversorgung

Die vorhandene Dachdeckung des Wirtschaftsgebäudes mit Rohr erfordert die Sicherstellung eines Mindestlöschwasservolumens von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 192 m<sup>3</sup>.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Krumminer Wiek ist eine Entnahme aus dem offenen Gewässer sinnvoll. Gemäß Stellungnahme der Feuerwehr Wolgast ist hierzu die Anlage einer frostsicheren Entnahmestelle vorzusehen.

Die im Zusammenhang mit der Löschwassersicherung stehenden Belange sind durch den Vorhabenträger in die Planung einzustellen.

Entsprechende konkrete Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

### Regenentwässerung

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

Entsprechende Aussagen wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 8 aufgenommen.

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken und die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird dieses wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und reguliert die Grundwasserneubildung. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert und damit das Kompensationserfordernis im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vermindert.

### Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der EON e.dis AG vom 29.01.2014 bzw. 30.04.2014 verläuft in Nord-Süd- Richtung über die Gemeinschaftsstellplatzfläche eine Niederspannungsleitung zur Versorgung des Bootshauses.

Entsprechend erfolgte die Darstellung in der Planzeichnung (Teil A).

Im Rahmen des Neubaus des Sanitärgebäudes ist die Leitung teilweise umzuverlegen.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Krummin und dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger für die Baufreimachung hinsichtlich der Umverlegung der Leitung sowie für die Neuerschließung des Gebietes verantwortlich zeichnet und rechtzeitig vor Baubeginn mit der E.ON edis AG einen Erschließungsvertrag abschließt.

## Gasversorgung

### o Gasversorgung Vorpommern GmbH

Gemäß Stellungnahme vom 06.05.2014 sind im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GMBH vorhanden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Krummin und dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass dieser im Falle einer Neuerschließung für die anfallenden Kosten verantwortlich ist und rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH die notwendigen Vereinbarungen trifft.

### o VNG Gasspeicher GmbH

Entsprechend der gleichlautenden Stellungnahmen vom 06.02.2014 bzw. 06.05.2014 sind im Plangebiet keine Anlagen des Versorgers vorhanden.

Auflage:

*„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“*

## Telekom

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die Telekom mit den Schreiben vom 19.02.2014 und 04.07.2014 einen Bestandsplan übergeben, aus dem zu ersehen ist, dass eine Versorgungsleitung entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft.

Die Baufeldausweisungen sind davon nicht betroffen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umverlegung notwendig wird.

Der genaue Leitungsverlauf ist im Rahmen der Erschließung zu ermitteln und bei den Erdarbeiten zu berücksichtigen.

Hinweise der Telekom:

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)-als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.*

*Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.*

*Wir weisen jedoch auf folgendes hin:*

*In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.*

*Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.*

*In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.*

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

An Hand der uns übergebenen Planungsunterlage ist keine durch Ihre Baumaßnahme bedingte Änderung an unseren Anlagen erkennbar.

Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant.

Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei uns anzuzeigen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!"

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Telekommunikationsversorgung wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **4.0 FLÄCHENBILANZ**

##### **Geltungsbereich**

**2.296 m<sup>2</sup>**

davon

- Überbaubare Grundfläche  
GR 350 m<sup>2</sup> + max. 50% Überschreitung      525 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsstellplatzflächen und  
Winterlagerflächen für Boote      796 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen  
(Flurstück 51 teilweise)      187 m<sup>2</sup>
- Maßnahmenflächen  
Naturnahe Biotopgestaltung      245 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Grundstücksflächen      543 m<sup>2</sup>

#### **5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ**

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

## 5.1 Kompensationserfordernis der geplanten Bebauung und der Gemeinschaftsstellplätze

Mit der Errichtung des Sanitärgebäudes und der Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen und Winterlagerflächen für Boote sind ein vollständiger Verlust von Biotopen und zusätzliche Versiegelungen von Böden zu erwarten. Im Bereich des geplanten Sanitärgebäudes sind vorrangig artenreiche Zierrasenbestände betroffen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung sind.

Die bereits vorhandenen Versiegelungen können im Bereich des ausgewiesenen Baufeldes berücksichtigt werden, so dass der Grad der Neuversiegelungen im Plangebietsbereich begrenzt bleibt.

Die geplanten Gemeinschaftsstellplätze und Winterlagerflächen für Boote werden an einem Standort errichtet, der bereits Teilversiegelungen durch Schotterbelege aufweist. Lediglich in den Randbereichen befinden sich artenreiche Zierrasenbestände, für die mit der Ausweisung der Parkplätze Verdichtungen von Böden infolge Teilversiegelungen zum Ansatz zu bringen sind. Der Anteil dieser Vegetationsflächen, die als funktionaler Verlust in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellen sind, ist gering.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Bebauung ist die Festlegung der Grundflächenzahl von 350 m<sup>2</sup> maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl, z.B. durch Nebenanlagen, ist bis zu 50% zulässig. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5. Die bereits bestehenden Versiegelungen wurden bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt und entsprechend gegen gerechnet.

Die als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Flächen, die keine Befestigungen aufweisen, wurden als Funktionsverlust in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Hier ergeben sich vorrangig für artenreiche Zierrasen Verluste, wobei die Teilversiegelungen das Kompensationserfordernis mit einem Wert von 0,2 zuzüglich der Kompensationswertzahl des betroffenen Biotops erhöhen.

Insgesamt ergibt sich im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ein Kompensationsbedarf von **568 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

## 5.2 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Der im Plangebiet vorkommende Baumbestand wurde vermessen, nummeriert und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf dieser Basis konnte eine Schutzzuordnung der Einzelbäume vorgenommen werden. Zwei Eschen, die sich in Angrenzung zum Plangebiet befinden, wurden ebenfalls in die Bestandslisten aufgenommen, da diese mit ihren Kronentraufen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen und damit Befindlichkeiten hinsichtlich des Gehölzschutzes ausgelöst werden könnten.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Mit Ausnahme von 4 Jungbäumen sind die im Plangebiet erfassten Bäume sowie die sich im Grenzbereich befindenden Eschen gesetzlich geschützt.

In Umsetzung des Planvorhabens ist trotz Berücksichtigung von Maßnahmen der Eingriffsminimierung die Fällung einer mehrstämmigen Weide mit der Bestands- Nr. 2 erforderlich. Die Fällung ergibt sich aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung des Baufeldes für das geplante Sanitärgebäude, welches einen funktionalen Bezug zum vorhandenen Wirtschaftsgebäude haben soll.

Der Ersatz für die Fällung des gesetzlich geschützten Baumes wurde gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt. Dieser sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

In Anbetracht der Mehrstämmigkeit des Baumes, der eine Addition der einzelnen Stammumfänge der Stämmlinge erforderlich macht, ist für die Fällung der Weide eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Die Ersatzpflanzungen sind in den definierten Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu realisieren.

Gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V besteht die Pflicht zur Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1, das heißt zur Pflanzung eines Baumes in der benannten Pflanzqualität. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Leistung von Ersatzzahlungen an den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Da der Vorhabenträger die Pflanzung von Bäumen an dem von hafentypischen Nutzungen gekennzeichneten Standort und den damit verbundenen Wirkungen als nicht realisierbar erachtet, soll von der Möglichkeit der Ersatzzahlung für 2 Bäume Gebrauch gemacht werden. Zudem ist auch die Pflanzung eines Ersatzbaumes im Plangebiet nicht umsetzbar, so dass die Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 18/6, Flur 7 der Gemeinde Krummin, deren Eigentümer der Vorhabenträger ist, realisiert wird.

Um eine klare Regelung der Verantwortlichkeit zum Ersatz für die erforderlichen Baumfällungen zu treffen, wurden im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt 3 folgende Festsetzungen getroffen:

**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 16-18 cm nachzuweisen. Für das Ersatzerfordernis von 2 weiteren Bäumen für die Fällung der Weide ist eine Ersatzzahlung an den Landkreis Vorpommern- Greifswald zu leisten

Der folgenden Darstellung ist der im Plangebiet und in Angrenzung zu diesem befindende Einzelbaumbestand zu entnehmen:

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Bemerkung	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangeltungsbereich						
1	Birke	Betula pendula	126	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
2	Weide	Salix spec.	120/120/120 /120	Fällung	§18 NatSchAG M-V	3 Bäume
3	Ahorn	Acer spec.	57	Erhalt		
4	Ahorn	Acer spec.	50	Erhalt		
5	Ahorn	Acer spec.	50	Erhalt		
6	Ahorn	Acer spec.	50	Erhalt		
7	Silber-Weide	Salix alba	157	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
Baumbestand in Angrenzung zum Plangeltungsbereich						
8	Esche	Fraxinus excelsior	110	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
9	Esche	Fraxinus excelsior	126	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
Ersatzpflanzungen						3 Bäume

§ 18 NatSchAG M-V...Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß Landesnaturschutzgesetz MV

**5.3 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet**

Die als Ausgleich für den Verlust von Biotopen vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes sowie die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes dieser Maßnahmen werden in detaillierter Form im Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschrieben. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden unter funktionalen und ökologischen Gesichtspunkten ausgewählt. Dabei wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, die naturräumlichen Gegebenheiten zu bewahren und die westlich an das Plangebiet grenzenden Biotopstrukturen mit dem vorkommenden Arteninventar zu ergänzen und in der Entwicklung zu fördern.

Mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche im Plangebietsgrenzbereich in Richtung des gesetzlich geschützten Biotopbestandes sollen ein dauerhafter Schutz und eine natürliche Saumentwicklung gegeben sein. Diesbezüglich sind ingenieurbioökologische Maßnahmen der Uferbegrenzung in Form von Faschinen und vorgelagerten Lesesteinhaufen umzusetzen. In Richtung der Stellplatzanlagen und Baufelder ist eine Begrenzung mittels drahtbespannter Holzpfosten herzustellen. Eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Ergänzend hierzu wurde eine Ausführungsplanung dem Gutachten beigelegt. Mit den Maßnahmen ist die Entstehung eines naturnahen Bestandes an Vegetationen, auch gewässertypischer Arten, möglich, die der biologischen Vielfalt an diesem Standort förderlich sind. Damit wird nicht nur die Einhaltung von Abstandsflächen der Anlagen des Hafens zu dem gesetzlich geschützten Biotop unterlegt, sondern auch den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. Mit diesen Maßnahmen werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere und biotopverbindende Strukturen geschaffen.

Da die Maßnahme in einem Landschaftsbildraum mit hoher Wertigkeit umgesetzt wird und an ein gesetzlich geschütztes Biotop mit hoher Wertigkeit anschließt, wird ein Biotopwert von 2,0 zum Ansatz gebracht. Die Maßnahmen werden durch die unmittelbaren Wirkungen der geplanten Nutzungen betroffen, so dass ein Wirkungsgrad von 0,5 bei der Kompensationsermittlung zu berücksichtigen ist.

Die Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet stellt sich in Anwendung der Formel zur Kompensationsermittlung wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent
naturnahe Abgrenzung zu einem gesetzlich geschützten Biotop durch naturnahe Uferbefestigung und Steinpackungen	245	2	0,5	245
Summe:	245			245

Die Beschreibung der internen Kompensationsmaßnahme einschl. Kostenschätzung wurde als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag genommen. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einreichung einer Ausführungsplanung bei der unteren Naturschutzbehörde.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsumfang von **245 KFÄ**.

Da der Ausgleich im Geltungsbereich der Planung nicht vollständig realisierbar ist, können gemäß § 9 (1a) BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch extern ausgeglichen werden.



Da im Umfeld des Plangebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, erfolgt eine Ersatzzahlung des Vorhabenträgers gemäß dem verbleibenden Kompensationserfordernis von 323 KFÄ in ein Ökokonto in Gummlin.

Hierzu wurde eine vertragliche Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Betreiber des Ökokontos und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffe im Gemeindegebiet Krummin. Mit dem Abbuchungsprotokoll zum Ökokonto erfolgt eine Bestätigung des Erbringens des Ersatzerfordernisses durch den Vorhabenträger.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wurden im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde verankert.

## **6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **Bundesbehörden**

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**  
(Stellungnahme vom 23.05.2014)

*„Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung*

- *ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,*
- *dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.*  
*Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.“*

- **Hauptzollamt Stralsund**  
(Stellungnahme vom 21.05.2014)

„1.

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

2.

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz - ZollVG - dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.

3.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.“

In den Städtebaulichen Vertrag wurde aufgenommen, dass das Hauptzollamt Stralsund durch den Vorhabenträger im Rahmen der Vorbereitung der konkreten Bauvorhaben erneut zu beteiligen ist und das Grundstück so einzufrieden und mit Durchlässen zu versehen ist, dass ein Betreten durch das Hauptzollamt jederzeit gewährleistet ist.

- **Bergamt Stralsund**  
(Stellungnahme vom 27.05.2014)

*„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme  
Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Naturhafen Krummin"  
der Gemeinde Krummin*

*befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE) „Lütow-Krummin“. Dieses BWE wurde für die Aufsuchung der Bodenschätze flüssige Kohlenwasserstoffe, gasförmige mineralische Rohstoffe, Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind der Fa. GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49803 Lingen, erteilt.*

*Auswirkungen Ihres Vorhabens auf das BWE wird gegenwärtig nicht gesehen. Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an die CEP Central European Petroleum GmbH.*

*Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“*

Die GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH und die CEP Central European Petroleum GmbH wurde im Verfahren beteiligt.

Die CEP Central European Petroleum GmbH hat mit Stellungnahme vom 05.05.2014 mitgeteilt, dass keine Bedenken zum Planvorhaben bestehen.

Die GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH informierte mit Stellungnahme 16.10.2014, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahme keine Anlagen des Unternehmens liegen.

### **Landesbehörden**

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V  
Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 02.06.2014)

*„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.*

*Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.*

*Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

*Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.*

*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.*

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.  
Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 27.05.2014 keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein aktuelles Auskunftersuchen zu beantragen.  
Eine entsprechende Verpflichtung wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Krummin und dem Vorhabenträger fixiert.

### **Landkreis Vorpommern - Greifswald**

(Stellungnahme vom 21.03.2014)

- **Gesundheitsamt**

- **„1. Trinkwasserschutzgebiet**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

- **2. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Karlshagen im Verbund mit dem Wasserwerk Lodmannshagen.

Die Verantwortlichkeit für die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasser / Abwasser Insel Usedom Ückeritz.

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

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o. g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. (A)

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern - Greifswald.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.veo-karlsburg.de/>) verfügbar. (H)

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.

Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. (A)“

#### • **Sachbereich Bodenschutz**

„Seit dem 01.07.2012 sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte Untere Bodenschutzbehörden.

Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Alttablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (A) Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. (A)

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren. (A)“

- **Kataster und Vermessungsamt**

„Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der Aufnahmepunkt 007 (siehe Anlage Festpunktbild), dessen Erhalt gesichert werden muss.

Diese Festpunkte sind mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713), gekennzeichnet Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.“

Der Aufnahmepunkt 007 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Der Aufnahmepunkt befindet sich auf Flurstück 51 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bereich ist von Baumaßnahmen nicht betroffen.

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.“

- **Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz**

„Seitens des Katastrophenschutzes wird darauf hingewiesen, dass wasserseitig eine Kampfmittelbelastung der Kategorie 4 (Versenkungsgebiet Granaten 8,8 cm bis 10,5 cm) vorliegt.

Es wird empfohlen das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV einzubeziehen.“

Der Hinweis wird berücksichtigt und im Zuge der Trägerbeteiligung zu den Entwurfsunterlagen das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV einbezogen.

Krummin, den .....

Die Bürgermeisterin