

**Gemeinde Krummin  
Amt Am Peenestrom  
Landkreis Vorpommern - Greifswald**

**B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung  
03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), inklusive aller rechtskräftiger Änderungen,  
zur Satzung der

**Gemeinde Krummin  
Amt Am Peenestrom**

über die

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4  
\*Sondergebiet Naturhafen Krummin\***

für das Gebiet des Naturhafens Krummin an der Krumminer Wiek, Flurstücke 42/2 und 51 teil-  
weise; Flur 7, Gemarkung Krummin

Bearbeitet:

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



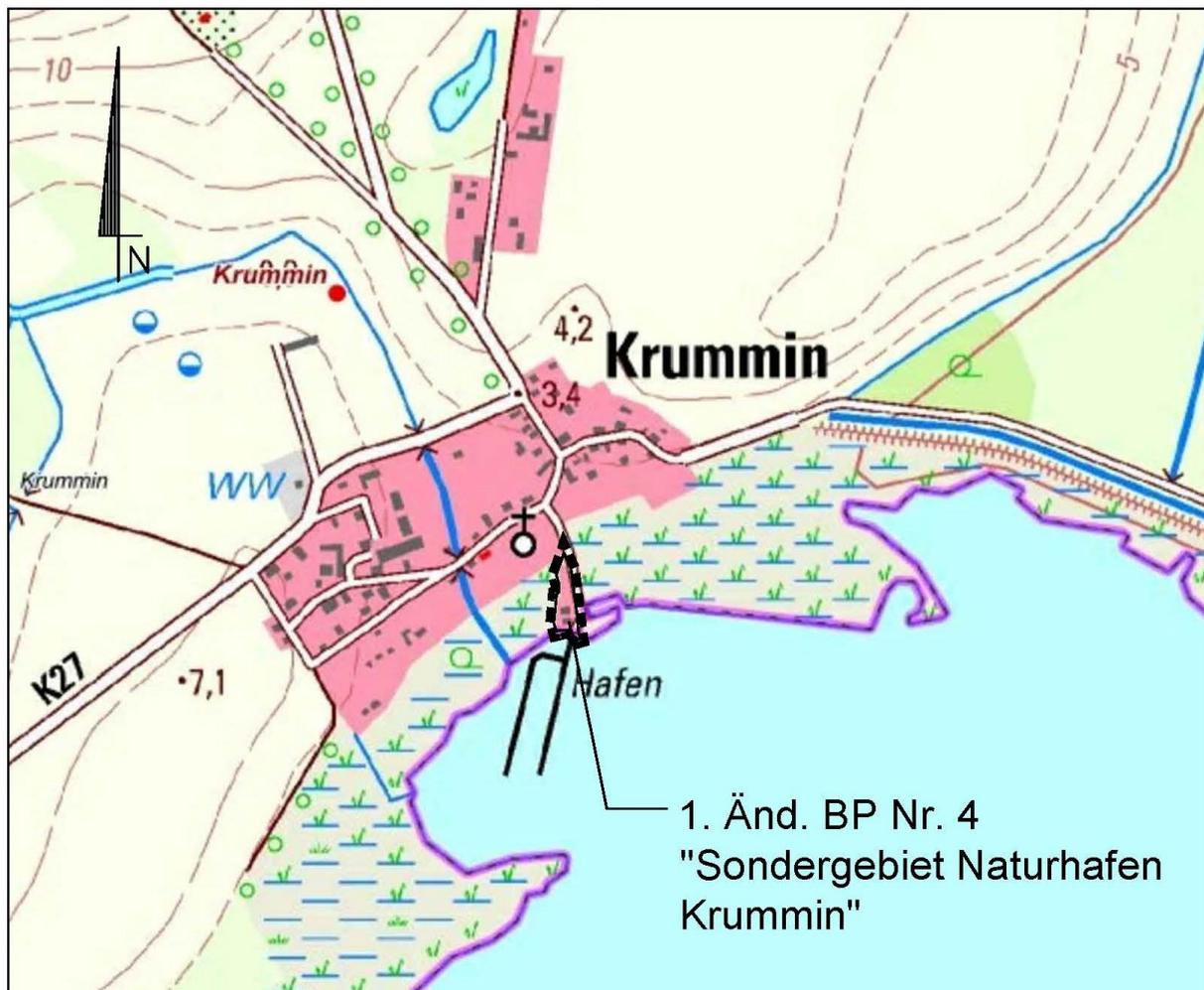
Waren (Müritz), 20.05.2021

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Lage des Plangebietes .....	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes .....	4
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	5
6.	Inhalt der Planänderung .....	6
9.	Durchführung der Maßnahme .....	11

## 1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: [GeoPortal.MV](http://GeoPortal.MV) vom 16.04.2020) bearbeitet ign Waren GbR

Die Gemeinde Krummin liegt im Bundesland Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald. Geographisch liegt die Gemeinde im Westen der Insel Usedom an der Krumminer Wiek. Das Plangebiet 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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Krummin umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke: teilweise 42/2 und teilweise 51; Flur 7, Gemarkung Krummin.

## **2. Ziele des Bebauungsplanes**

Der Ort Krummin verfügt über einen Naturhafen, der in seiner Ausprägung einzigartig in der Region ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Hafens hat die Gemeinde Krummin 2014 einen Bebauungsplan aufgestellt.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurden einzelne Vorhaben zur Erweiterung und Verfestigung des Hafens vorgenommen. Dabei ging es insbesondere um die Umsetzung einer Rangier- und Stellfläche für Boote, die auf dem nördlichen Parkplatz vorgesehen ist.

Allerdings ist es bei der Umsetzung der Planung zu einem erheblichen Missverständnis gekommen. Die östlich angrenzende Maßnahmenfläche ist in dem Entwurfsexemplar des Bebauungsplanes mit anderen Grenzen als in dem Satzungsexemplar festgesetzt. In der Praxis erfolgte irrtümlicherweise eine Planung auf der Grundlage des Entwurfsexemplars und ein Teil der Maßnahmenfläche wurde nicht hergestellt, sondern als Stellplatzfläche genutzt.

Der Grundstückseigentümer und Betreiber des Naturhafens beabsichtigt nun, diesen Missstand zu heilen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

## **3. Zweck des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 \*Sondergebiet Naturhafen Krummin\* schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die fortwährende Nutzung der Stellplatz- und Winterlagerflächen für Boote sowie die Errichtung einer temporären baulichen Anlage als Ersatzbau für das bisher genutzte Zelt für die Besucher des Naturhafens.

## **4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Krummin hat den Bebauungsplan Nr. 4 \*Sondergebiet Naturhafen Krummin\* aufgestellt mit dem Ziel Voraussetzungen zu schaffen, um die Wettbewerbsfähigkeit des Naturhafens durch weitere nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Bestandteil der Planung waren Modernisierungsmaßnahmen am Wirtschaftsgebäude, die Errichtung eines Sanitärgebäudes, die Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen und die Neuordnung der Gemeinschaftsstellplätze. Der Bebauungsplan ist seit dem 22.01.2015 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen. Da die Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

## 5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de) vom 16.04.2020) bearbeitet ign Waren GbR

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, und Yachten. Diese Flächen werden auch als Parkplatz genutzt. Die Flächen sind zur Zufahrtsstraße zum Hafen durch Holzpoller abgegrenzt. Im Westen des Plangebietes liegen angrenzend flächenhaft ausprägende Schilfbestände sowie Gehölzaufwuchs aus Weiden, Eschen, Birken und Ahorn. Im Kataster des Landes M-V sind die Bestände als gesetzlich geschützte Biotop ausgewiesen - *OVP 04103 Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede*

Die Biotopabgrenzung gemäß den vorliegenden Kartenauszügen 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 wurde im Zuge der Bebauungsplanung festgelegt, um den Schutzerfordernissen des Biotops zu entsprechen.

Die im Plangebiet vorgefundenen Einzelbaumbestände befinden sich vorrangig im Umfeld des Wirtschaftsgebäudes. Im Zufahrtbereich 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.

## **6. Inhalt der Planänderung**

Bestandteil der 1. Änderung ist die geringfügige Erweiterung der südwestlichen Baugrenzen und die Anpassung der Maßnahmenfläche und die Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/ Winterlager Boote entsprechend der bestehenden Nutzung.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im Südwesten des Plangebietes steht ein Zelt als Unterstand der Gäste des Krumminer Naturhafens. Der Vorhabenträger beabsichtigt hier eine temporäre bauliche Anlage als Ersatzbau zu errichten. Die Baugrenze wird nach Südwesten erweitert. Die maximal zulässige Grundfläche von 350m<sup>2</sup> bleibt unverändert, sodass keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Die Fläche unterliegt bereits einer Nutzung durch das aufgestellte Zelt. Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

---

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

(1) Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit „nat. Biotop.“ (naturnahe Biotopbegrenzung) bezeichnete Fläche ist als komplexer Biotopverbund in Angrenzung zu den gesetzlich geschützten Schilfflächen naturnah zu gestalten und mit 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.

Die Festsetzungen bleiben erhalten, jedoch werden die Grenzen an die bestehende und genutzte Stellplatzfläche angepasst. Ein Teilbereich der Maßnahmenfläche geht verloren. Damit verringert sich auch die Anzahl der bei Planaufstellung notwendigen Flächenäquivalente für den Ausgleich. Die Differenz der Ausgleichsflächenäquivalente sowie der Verlust des herzustellenden Biotops der Maßnahmenfläche werden durch Berechnung ermittelt und sollen über eine Ökokontenmaßnahme ausgeglichen werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Diese bleibt in ihrem bestehenden Umfang erhalten.

## **8. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen**

### *Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG MV*

Teile des Vorhabengebietes liegen im Küstenschutzstreifen des Peenestroms. Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden. Die Erteilung einer Ausnahme liegt im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde. Ein Ausnahmeantrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Nach § 29 Absatz 3 Nr. 4 können Ausnahmen zugelassen werden für „die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ..., wenn der Plan den Stand nach § 33 Baugesetzbuches erreicht hat, ...“.

### *Ausgleichsmaßnahmen*

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

Im vereinfachten Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 BauGB kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in die 1. Änderung unverändert übernommen. Mit den Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grenzen der Maßnahmenfläche und überbaubaren Grundstücksfläche der bestehenden Nutzung angepasst, die Änderungen sind geringfügig, es findet keine erhöhte Flächenversiegelung statt, da die Grundflächenzahl bestehen bleibt. Das gesetzlich geschützte Biotop bleibt in seinen Grenzen erhalten. Die Festsetzung der Maßnahmenfläche schafft eine Übergangsfläche und dient dem Schutz des Biotops. Diese Schutzfunktion und Wirksamkeit der Maßnahmenfläche bleiben im derzeitigen Zustand weiterhin erhalten. Es erfolgt durch die Planänderung keine weitere zusätzliche Belastung.

Da aber die Festsetzung der Maßnahmenfläche der Bestandssituation angepasst wird der verlorengegangene Ausgleich sowie die nicht hergestellte Maßnahme im Folgenden bilanziert.

### **8.1 Ermittlung der Kompensation**

Durch die fehlerhafte Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde eine Teilfläche von 75 m<sup>2</sup> nicht wie festgesetzt als Maßnahmenfläche bzw. Ausgleichsfläche hergestellt. Diese Fläche wird aktuell als Stell- bzw. Bootsliegeplatz genutzt und ist durch die Verdichtung des Bodens als teilversiegelt anzusehen. Die Maßnahmenfläche diente bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die Nichtherstellung der Maßnahmenfläche in einem Teilbereich ist eine entsprechend hohe Anzahl an Flächenäquivalenten für den Ausgleich verloren gegangen.

Durch die nun folgende Berechnung soll zunächst der verloren gegangene Ausgleich für den einst vorhandenen artenreichen Zierrasen sowie auch das ursprünglich als Ausgleichsmaßnahme herzustellende Biotop (naturnahe Biotopbegrenzung) ermittelt werden.

#### **8.1.1 Bestandsaufnahme und Ermittlung des Biotopwertes**

In der ursprünglichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Naturhafen Krummin“ wurde der Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche als Biotoptyp artenreicher Zierrasen eingestuft. Ein Bereich von 75 m<sup>2</sup> wurde entgegen den Festsetzungen

nicht als Maßnahmefläche hergestellt, sondern als Stell- und Bootsliegeplatz genutzt. Der dadurch fehlende Ausgleich wird hier berechnet.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche wurde auf einer Fläche von 75 m<sup>2</sup> nicht hergestellt.

Als Berechnungsgrundlage wird angenommen, dass das herzustellende Biotop innerhalb der Maßnahmenfläche durch den Bereich Stell- und Bootsliegeplätze auf dieser Fläche überbaut wurde. Auch dieser Eingriff wird hier berechnet.

Die Stell- und Bootsliegeplätze werden durch die tatsächlich vorherrschende Bodenverdichtung als teilversiegelt angenommen. Eine Vollversiegelung durch Pflaster oder Asphalt besteht nicht.

Das Biotop artenreicher Zierrasen wird entsprechend der ursprünglichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Naturhafen Krummin“ mit der Wertstufe 1 und dem Biotopwert 1 eingestuft.

Die Maßnahmenfläche als Ausgleichsmaßnahme, naturnahe Biotopabgrenzung, wurde mit dem Biotopwert 2 eingestuft. Auf der Grundlage dieser Bewertung soll nun der Eingriff in den artenreichen Zierrasen durch die Errichtung der Stellplätze an dieser Stelle wie auch der Verlust der Ausgleichsmaßnahme berechnet werden.

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ 2018.

**Tabelle 1 Biotopeinstufung**

Baufläche/zukünftige Nutzung	Biototyp	Wertstufe	Biotopwert	Bemerkungen
Stellplätze	PEG	1	1	ursprünglicher Bestand artenreicher Zierrasen
Maßnahmenfläche	PER	1	2	Ausgleichsmaßnahme auf artenreichen Zierrasen (naturnahe Biotopabgrenzung)

### 8.1.2 Planung der zukünftigen Flächenversiegelung und Ermittlung des Lagefaktors

Durch die Änderung des Bebauungsplanes in Anpassung an die tatsächliche Nutzung vor Ort verringert sich die Maßnahmenfläche um 75 m<sup>2</sup> und der Eingriff durch die Errichtung von Stellplätzen erhöht sich um 75 m<sup>2</sup>.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt.

Der Eingriff in einem Abstand von weniger als 100 m zu bereits bestehenden Vorhaben wird mit dem Lagefaktor 0,75 multipliziert (entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018).

Die zu bilanzierenden Flächen liegen in unmittelbarer Nähe der genutzten Fläche des Hafensbereiches. Störquellen sind unmittelbar angrenzend vorhanden.

**Tabelle 2 Flächenerhebung und Bestimmung des Lagefaktors**

Flächenbezeichnung / Biotop	zum Ausgleich anzusetzende Fläche	Lagefaktor gem. HzE M-V 2018
PEG	75	0,75
Ausgleich Maßnahmenfläche	75	0,75
	<b>150</b>	

### 8.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust) ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der Fläche des Biototyps, dem Biotopwert und dem Lagefaktor.

**Tabelle 3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. – veränderung**

Biototyp	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	X	Biotopwert	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
<b>Ausgleich ursprüngliches Biotop</b>							
PEG	75		1		0,75		56
<b>Ausgleich der entfallenden Maßnahmenfläche</b>							
Maßnahmenfläche	75		2		0,75		113
<i>Summe:</i>	150				<i>Zwischensumme:</i>		169
					<b>Summe</b>		<b>169</b>

### 8.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter. Diese müssen zusätzlich ausgeglichen werden. Deshalb ist biotopunabhängig die voll- oder teilversiegelte Fläche zu ermitteln und mit dem Faktor 0,5 für Vollversiegelung oder 0,2 für Teilversiegelung zu multiplizieren.

Die Flächengrößen wurde dem Bebauungsplanentwurf entnommen. Der durch die tatsächliche Nutzung verdichtete Boden wird als Teilversiegelung angenommen.

**Tabelle 4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Biotopname	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen-äquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
versiegelte Biotoptypen	75		0,2		15
					<b>15</b>

### 8.1.5 Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen im B-Plangebiet

Kompensationsmindernde Maßnahmen entsprechend den Hinweisen der Eingriffsregelung 2018 sind im Vorhabengebiet nicht geplant und werden daher in der Berechnung nicht berücksichtigt.

### 8.1.6 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Es ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

**Tabelle 5 Berechnung des korrigierten Kompensationsbedarfs**

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	-	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
184		0		184
				<b>184</b>

## 8.2 Ermittlung der Kompensation

Da es innerhalb des Bebauungsplanes keine Möglichkeit gibt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen herzustellen, soll eine geeignete Ökokontenmaßnahme mit ähnlicher oder gleicher Artenausstattung und Biotopwertansprache genutzt werden. Dazu wird das Ökokonto „Insel Görmitz“ – Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görmitz – in Betracht gezogen.

## 9. Durchführung der Maßnahme

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz.

Der Vorhabenträger legt vor dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des BP 4 den Nachweis zur Abbuchung der notwendigen KFÄ vom Ökokonto der Gemeinde Krummin und der UNB vor.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Krummin,

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister