

# **B E G R Ü N D U N G**

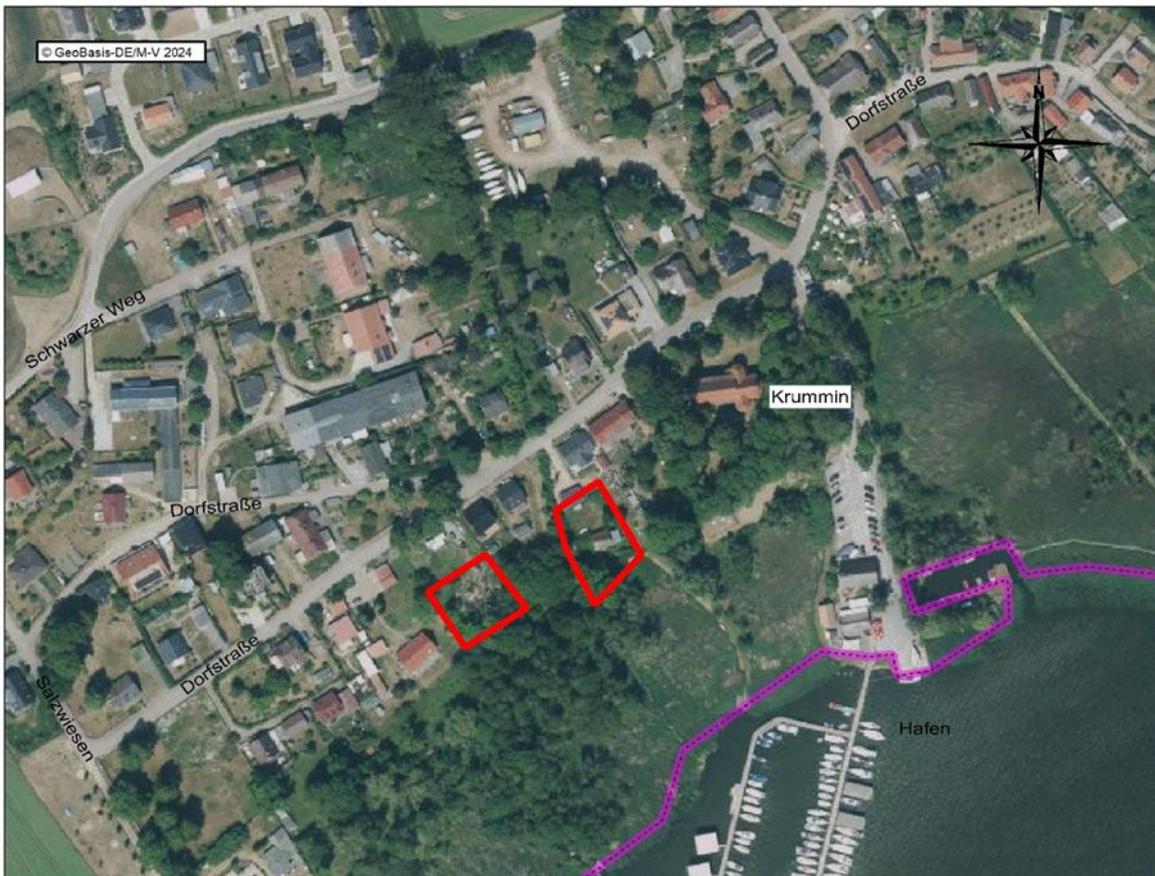
gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## **SATZUNG DER GEMEINDE KRUMMIN**

über die

### **1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin der Gemeinde Krummin**

für die Flurstücke 42/4, 42/3 teilweise und 44/5 teilweise, Flur 7, Gemarkung Krummin



### **ENTWURFSFASSUNG VON 01-2025**

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan und örtliche Satzungen</b>	<b>5 - 9</b>
<b>4. Inhalt der Planung</b>	<b>9 - 19</b>
<b>4.1 Geltungsbereich</b>	<b>9- 13</b>
<b>4.2 Planzeichnung (Teil A)</b>	<b>13 - 14</b>
<b>4.3 Text (Teil B)</b>	<b>14 - 19</b>
<b>5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzbilanz</b>	<b>19 - 22</b>
<b>5.1 Ermittlung des Eingriffs</b>	<b>19 - 21</b>
<b>5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>21 - 22</b>
<b>6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung</b>	<b>22 - 24</b>
<b>7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>24</b>

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung Krummin hat am 20.08.2024 die Aufstellung der

1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin zur Einbeziehung des Flurstückes 42/4, Flur 7, Gemarkung Krummin, und der
2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin zur Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 44/5, Flur 7, Gemarkung Krummin

beschlossen, um zwei kleinteilige Außenbereichsflächen südlich der Dorfstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. (Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Anlass der Einleitung der Planverfahren waren die Anträge der Eigentümer der Flurstücke 42/4 und 44/5 auf Einbeziehung der Grundstücksflächen in den Innenbereich zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante Baumaßnahmen.

Der Eigentümer des Flurstückes 42/4 möchte das vorhandene Wohngebäude sanieren und erweitern sowie erforderliche Nebenanlagen zur Ergänzung der Hauptnutzung errichten.

Der Eigentümer des Flurstückes 44/5 beabsichtigt ein Wohngebäude als Einfamilienhaus einschl. notwendiger Nebenanlagen zu errichten.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung Krummin vom 13.12.2024 wurde die Zusammenlegung der beiden Verfahren in einer 1. Sitzungsergänzung beschlossen. Beide Antragsteller haben ein gemeinsames Planungsbüro beauftragt, so dass durch Zusammenlegung der Ergänzungsverfahren der planerische und verwaltungstechnische Aufwand reduziert werden kann.

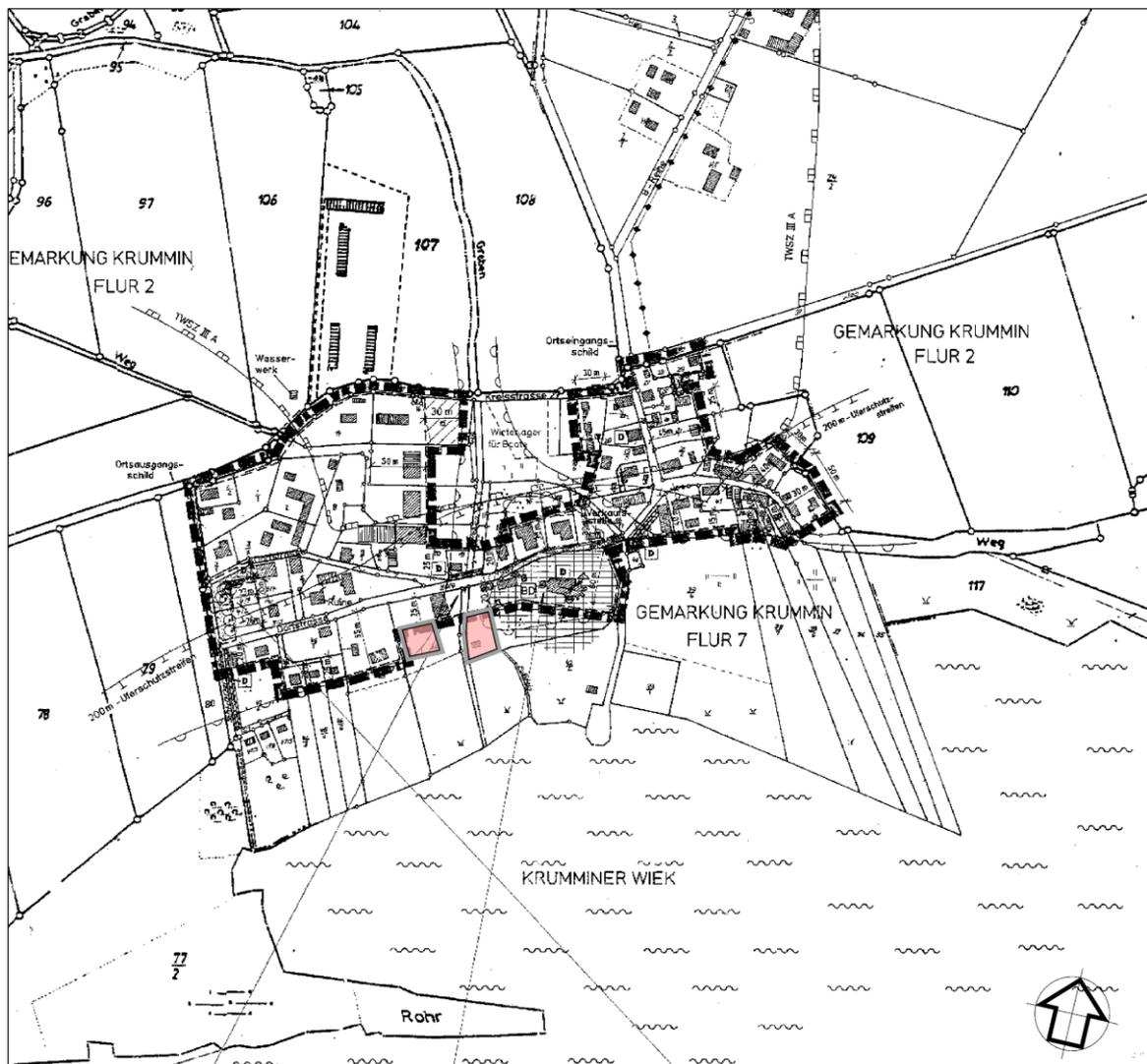
Mit der Ursprungssatzung, die seit dem 17.03.2000 rechtskräftig ist, wurde eine Klarstellung des Innenbereichs für den Ortsteil Krummin vorgenommen und eine kleinteilige Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin einbezogen.

Zwischenzeitlich sind im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung diverse Baumaßnahmen realisiert worden, so dass aufgrund der derzeitigen Abgrenzung des Satzungsgebietes die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung an ihre Grenzen gestoßen sind.

Die Gemeinde möchte auch weiterhin verbindliche planungsrechtliche Voraussetzungen für geplante Bebauungen schaffen, die der Ergänzung und Aufwertung des Dorfgefüges dienen und zur bedarfsgerechten Bereitstellung von individuellem Wohnraum für einheimische Bürger beitragen. Daher werden die Anträge der Eigentümer der Ergänzungsgrundstücke unterstützt.

Die Gemeinde hat als geeignetes Planungsinstrument die Aufstellung einer Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin gewählt.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.



Auszug aus der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin mit Kennzeichnung der Ergänzungsgebiete gemäß der 1. Satzungsergänzung

## 2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage und im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

### **3. Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan und örtliche Satzungen**

#### **Übergeordnete Planungen**

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

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Krummin ist direkt dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr. Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung Bauflächenausweisungen vorzunehmen.  
*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z) (Pkt. 4.1(3) LEP M-V)*  
Mit der vorliegenden Planung werden bedarfsorientiert und kleinteilig Bauflächen für zwei Wohneinheiten ausgewiesen.  
Die Ergänzungsflächen befinden sich südlich der Dorfstraße auf bereits genutzten bzw. bebauten Wohngrundstücken in unmittelbarer Angrenzung an die bisher festgelegten Innenbereichsgrenzen.
- Das Gemeindegebiet Krummin ist als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.  
*„Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusedwicklungsraumstrategie entwickelt werden.“*  
Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Tourismusedwicklungsraumes. Die Ergänzungsflächen einschl. Umfeld sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.
- 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 der Satzung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichendem Abstand zu FFH- und SPA- Gebieten.  
Durch die Vorhaben sind Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete bzw. der Erhaltungsziele nicht zu erwarten.
- In das Flurstück 42/4 (Ergänzungsgebiet 2) reicht aus südlicher Richtung ein naturnahes Feldgehölz mit Bestand an Erlen und Weiden, welches im Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop (GIS-Code 0309-432B5023) gelistet ist, hinein. Die Belange des Biotopschutzes wurden in die Planung eingestellt.

- In den Ergänzungsgebieten und an diese angrenzend befindet sich Einzelbaumbestand, der Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweist und demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes werden in der Planung beachtet. Für erforderliche Baumfällungen ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und Ersatzpflanzungen nachzuweisen.  
Die Gemeinde Krummin verfügt nicht über eine gemeindliche Baumschutzsatzung.
- Das Satzungsgebiet liegt im 150 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen zur Krumminer Wiek.  
Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 150 m - Küsten - und Gewässerschutzstreifen wird im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen bei der zuständigen Umweltbehörde beantragt.
- Die Dorfstraße ist Bestandteil des regionalen Radroutennetzes.
- Der Ortsteil Krummin verfügt über einen kleinen Naturhafen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehalts- und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
  - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung,
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

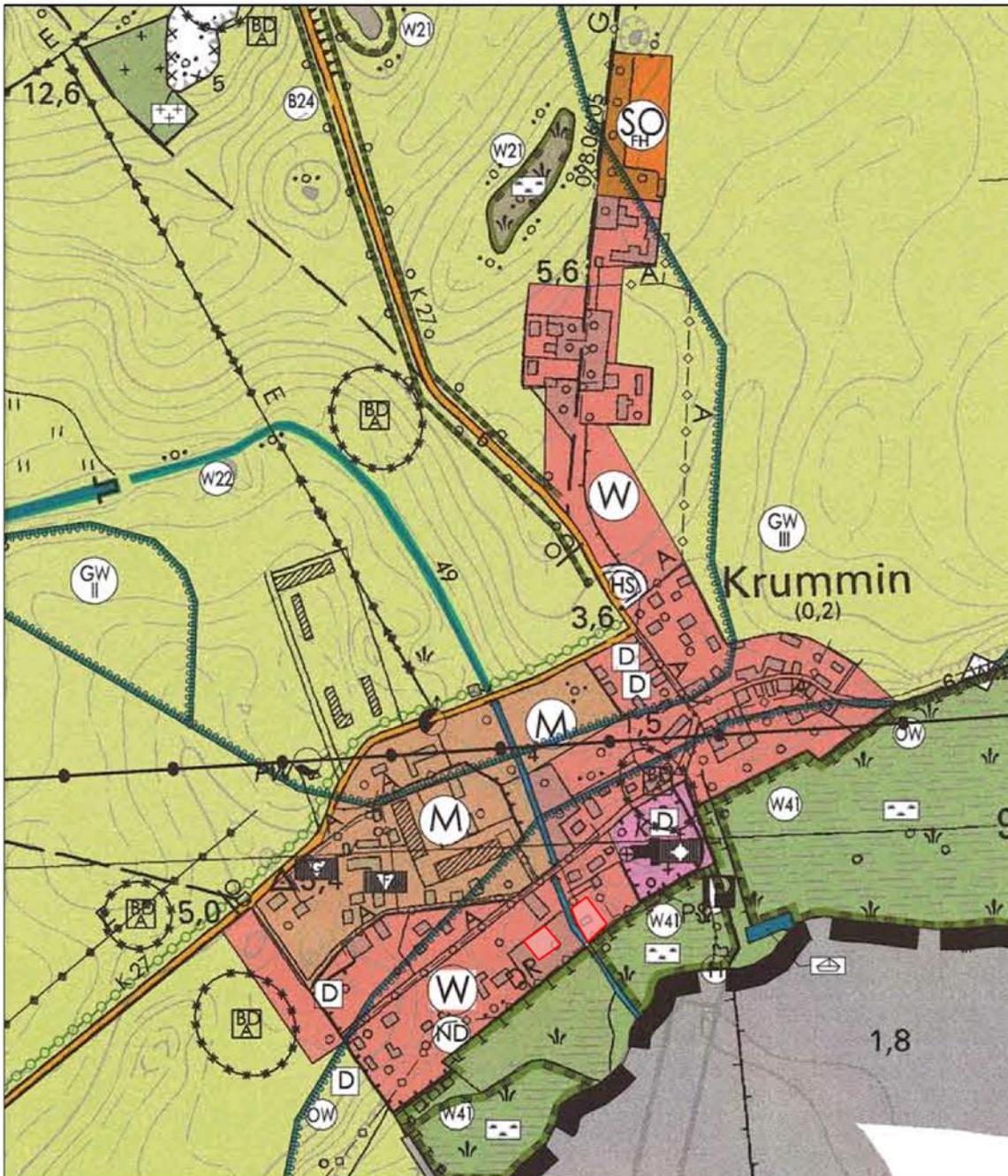
### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Krummin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.06.2003.

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 21.01.2015, wurde in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Naturhafen Krummin“ aufgestellt.

Eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 19.01.2018, wurde in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhäuser nördlich des Schwarzen Weges“ erstellt.

Die vorgesehenen Ergänzungsgebiete gemäß der 1. Satzungsergänzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Planungen stehen daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Ergänzungsgebiete (rote Umrandung)

### Örtliche Satzungen

Für den Ortsteil Krummin wurden bisher folgende bauplanungsrechtlich relevante Satzungen erlassen:

- Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin der Gemeinde Krummin, rechtskräftig seit dem 17.03.2000
- Bebauungsplan Nr. 2 „Wohn- und Ferienhausbebauung B- Reihe“, rechtskräftig seit dem 08.10.2003
- Bebauungsplan Nr. 4 „Sondergebiet Naturhafen Krummin“, rechtskräftig seit dem 21.01.2015; 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.04.2022

- Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhäuser nördlich des Schwarzen Weges“, rechtskräftig seit dem 23.02.2018
- Satzung der Gemeinde Krummin über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen (Stellplatzsatzung) in Kraft getreten am 09.11.2011
- Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Krummin, in Kraft getreten am 25.10.2023

Der beiden Geltungsbereiche der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin schließen unmittelbar an den Geltungsbereich der Ursprungssatzung an.

Die drei Bebauungsplangebiete befinden sich nicht in räumlicher Anbindung zur Satzungsergänzung.

Die Stellplatzsatzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet und ist daher auf die Satzungsergänzung anzuwenden. Hierzu erfolgt ein textlicher Hinweis.

Die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Krummin gilt nur für die bisher gemäß den Klarstellungssatzungen mit Erweiterungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Krummin und Neeberg festgelegten Innenbereichsgrenzen.

Im Rahmen der Fortschreibung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Krummin wird der räumliche Geltungsbereich an die aktuell geltenden Innenbereichsgrenzen angepasst.

## **4. Inhalt der Planung**

### **4.1 Geltungsbereich**

Die Gemeinde Krummin mit den Ortsteilen Krummin und Neeberg gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt Am Peenestrom mit Sitz in der Burgstraße 6 in 17438 Wolgast.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin umfasst den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin.

Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin soll für die nachfolgenden Flächen südlich der Dorfstraße aufgestellt werden:

Gemarkung	Krummin
Flur	7
Flurstücke	42/4 und Teilflächen aus 42/3 und 44/5
Fläche	rd. 2.029 m <sup>2</sup> , davon rd. 929 m <sup>2</sup> (Ergänzungsgebiet 1 - Teilfläche aus Flurstück 44/5) und rd. 1.100 m <sup>2</sup> (Ergänzungsgebiet 2 -Flurstück 42/4 und Teilfläche aus Flurstück 42/3)

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde eine kleine Teilfläche aus Flurstück 42/3 in den Geltungsbereich für Ergänzungsgebiet 2 einbezogen, um den Lückenschluss zum Geltungsbereich der Ursprungssatzung herzustellen.

### Bestandssituation

Die Ortslage Krummin ist geprägt durch kleinteilige Wohnbebauung und individuelle Beherbergung.

Am nördlichen Dorfrand wurde ein Wohn- und Ferienhausgebiet entwickelt.

Dorfdominanten stellen die evangelische St.- Michael Kirche und der Naturhafen Krummin dar.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Dorfstraße. Es wurde, da räumlich voneinander getrennt, in die Ergänzungsgebiete 1 und 2 unterteilt.

#### - Ergänzungsgebiet 1

Das Ergänzungsgebiet 1 schließt südlich an den Geltungsbereich der Ursprungssatzung, die in einer Tiefe von 25 m zur Dorfstraße ausgewiesen wurde, an. Es umfasst die verbleibenden südlichen Teilflächen des Flurstückes 44/5 in der Flur 7 der Gemarkung Krummin.

Das Grundstück ist von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Ein Großteil des Grundstücks wird als Lagerfläche genutzt, weist befestigte Sitzbereiche sowie Beete und Rabatten auf und ist mit mobilen Anlagen und Unterstellmöglichkeiten (Bauwagen, Zelte) versehen.

Ein tiefer gelegener Bereich im südlichen Teil des Grundstücks ist mit einzelnen Junggehölzen, teils Obstgehölzen, bepflanzt. Die Vegetationen lassen auf zeitweise höhere Wasserstände und Vernässungen schließen.



Foto 1: Das Grundstück ist bereits mit befestigten Aufenthaltsbereichen und mobilen Anlagen überformt.

Im Ergänzungsgebiet 1 befinden sich Baumbestände, in denen neben Berg-Ahorn die Gewöhnliche Esche dominiert. Die Eschen weisen deutliche Schädigungen (Stämmlingsausbrüche, Fäulnis an älteren Schnittstellen und im Zwieselbereich) sowie Totholz in den Kronen auf. Umfangreiche baupflegerische Maßnahmen wurden umgesetzt, um die Verkehrssicherheit der Bäume zu gewährleisten.



Foto 2: Der Baumbestand im Ergänzungsgebiet 1 weist deutliche Schädigungen auf. Baupflegerische Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Bäume wurden durchgeführt.

Der Großteil des Baumbestandes weist Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegt damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die randständigen westlichen Grundstücksflächen, die teils ungenutzt verblieben sind, weisen ruderalen Vegetationsbestand mit eingestreuten Gehölzinitialen des im Umfeld vorkommenden Baumbestandes auf.

#### - Ergänzungsgebiet 2

Das Ergänzungsgebiet 2 schließt südlich an das sich im Geltungsbereich der Ursprungssatzung befindende Flurstück 42/3 an. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 42/3 sowie das Flurstück 42/4 in der Flur 7 der Gemarkung Krummin. Das Ergänzungsgebiet 2 ist mit einem kleinen Wohngebäude, welches ursprünglich als Ferienhaus konzipiert wurde, bebaut. An das Gebäude schließen ein kleinerer Schuppen sowie eine Holzterrasse an. Die Freiflächen sind mit Beeten und Rabatten, Ziergehölzen (Forsythien, Hartriegel) sowie Rasenvegetationen begrünt. Entlang der Grundstücksgrenzen haben sich Brombeergebüsche ausgeprägt.

Einzelner Gehölzbestand aus Eichen, Kastanien und Eschen befindet sich randständig des Ergänzungsgebietes im Nahbereich der Fagnitz, einem Gewässer II. Ordnung.

An der südlichen Grenze des Ergänzungsgebietes 2 haben sich flächenhaft Gebüsche mit Weißer Schneebeere ausgebreitet. Gemäß dem Kataster des Landes M-V gehört dieser Bestand zu einem gesetzlich geschützten Feldgehölz gemäß § 20 NatSchAG M-V, wobei die Biotopfläche in diesem Abschnitt des Grundstücks weitestgehend gehölzfrei ist.



Foto 3: Das Ergänzungsgebiet 2 ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die Freiflächen sind mit Rasenvegetationen und Sträuchern begrünt. Randständig haben sich Brombeergebüsche ausgebreitet.



Foto 4: Die umgebenden Grundstücksflächen haben siedlungstypischen Charakter. Die Freiflächen sind im Süden durch eine dichte Strauchfläche mit Weißer Schneebeere begrenzt. Der Bestand ist Teilfläche des im Kataster des Landes M-V ausgewiesenen gesetzlich geschützten Feldgehölzes.

Der im Ergänzungsgebiet 2 vorkommende Baumbestand mit einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Bäume befinden sich hauptsächlich im Nahbereich der Fagnitz, einem Gewässer II. Ordnung, die an die westliche Grundstücksgrenze heranreicht. Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sowie die Einhaltung von Abstandsflächen zum Graben werden in die Planung berücksichtigt.

Krummin ist an das zentrale Trinkwasser- bzw. Abwassernetz angeschlossen. Weitere Medien wie Strom und Telekommunikation liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Rahmen der Trägeranhörung werden alle Versorgungsträger beteiligt und die freiwillige Feuerwehr Krummin hinsichtlich der Löschwasserversorgung gehört.

## **4.2 Planzeichnung (Teil A)**

- Kartenmaterial

Die rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin wurde 1999 im Maßstab von 1 : 2.500 erstellt. Der katastermäßige Bestand ist somit veraltet.

Daher wurde als Planunterlage für die 1. Satzungsergänzung ein aktueller Katasterauszug, Stand 11-2024, verwendet.

Die Ursprungssatzung wurde auf der Planzeichnung lediglich unmaßstäblich nachrichtlich dargestellt und informell der Geltungsbereich der 1. Ergänzung gekennzeichnet.

- Geltungsbereich  
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Für die Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 44/5 wurden zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit Vermaßungen mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte vorgenommen.

- Ergänzungsflächen  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden unter Berücksichtigung der Ortsstruktur zwei kleinteilige Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin einbezogen, die bereits Nutzungen aufweisen und durch die Baulichkeiten der angrenzenden Grundstücke entsprechend geprägt sind.

Die Ergänzungsflächen sind mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet.

Da in den Geltungsbereich der 1. Ergänzung zwei Flächen einbezogen werden, die räumlich voneinander getrennt sind, erfolgt die Untergliederung in Ergänzungsgebiet 1 und 2.

#### Ergänzungsgebiet 1 -Teilfläche aus Flurstück 44/5

Im Rahmen der Erstellung der Ursprungssatzung wurde die Teilflächen des Flurstückes 44/5 unmittelbar an der Dorfstraße in einer Tiefe von 25 m in den Innenbereich einbezogen. Mit der 1. Ergänzung der Satzung wird für das Flurstück 44/5 die Tiefe des Geltungsbereiches um 30 m auf 55 m erweitert. Dies erfolgt aufgrund der auf den angrenzenden Flurstücken vorherrschenden mehrreihigen Grundstücksausnutzung durch die Haupt- und Nebengebäude. Im Ergänzungsgebiet 1 ist die Errichtung eines Wohngebäudes als Einfamilienhaus geplant. Die bereits im Geltungsbereich der Satzung befindliche Teilfläche des Flurstückes 44/5 soll ebenfalls mit einem Wohngebäude bebaut werden.

Bei einer evtl. Grundstücksteilung des Flurstückes 44/5 ist sicherzustellen, dass für die im Ergänzungsgebiet 1 geplante Bebauung die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zum Anschluss an die Dorfstraße in einer Mindestbreite von 3 m gesichert sind.

#### Ergänzungsgebiet 2 -Flurstück 42/4 und Teilfläche aus Flurstück 42/3

Im Ergänzungsgebiet 2 befindet sich ein Gebäude, welches ursprünglich als Ferienhaus konzipiert wurde. Inzwischen wird das Gebäude durch die Grundstückseigentümer, eine Familie mit Kindern, überwiegend ganzjährig genutzt.

Der bauliche Zustand und die geringe Grundfläche des Gebäudes erfordern dringend Maßnahmen der Sanierung und Erweiterung, um quantitativ und qualitativ erforderlichen Wohnraum für die Familie zu schaffen.

Vor Baubeginn hat der Grundstückseigentümer die Gewährung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch den Eigentümer des Flurstückes 42/3 bis zum Anschluss an die Dorfstraße in einer Mindestbreite von 3 m nachzuweisen.

### **4.3 Text (Teil B)**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Festsetzungsdichte in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen zu vereinbarenden Maß vorgenommen.

So wurde auf die Festsetzung zur Grundflächenzahl und Bauweise verzichtet. Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität auch zusätzliche Festsetzungen zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als nicht erforderlich erachtet. Anhand der prägenden Umgebungsbebauung können die Kriterien für eine Einfügung der Bebauung abgeleitet werden.

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB**

In Punkt I.1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

### **2. Maß der baulichen Nutzung für die Ergänzungsgebiete 1 und 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO**

Der Ortsteil Krummin zeichnet sich durch dörfliche Bebauung mit vornehmlich eingeschossigen Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern aus. In den Ergänzungsgebieten 1 und 2 sollen daher ebenfalls nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, wenn dieser gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V nicht als Vollgeschoss erfolgt.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss wird entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

### **3. Festsetzungen zum Naturschutz für die Ergänzungsgebiete 1 und 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Mit der geplanten Wohnbebauung in den Ergänzungsgebieten ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Das Kompensationserfordernis wurde gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE, 2018) ermittelt. Der Eingriff ergibt sich aus dem Biotopverlust sowie den Bodenversiegelungen, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche. Maßgebend ist hierbei die Wertigkeit des von der geplanten Bebauung betroffenen Biotops. Der Ausgleich soll, bezogen auf eine geplante Bebauung mit einer versiegelten Fläche von 100 m<sup>2</sup>, durch Ablösung des ermittelten Kompensationserfordernisses aus einem Ökokonto erfolgen. Das Ökokonto muss sich wie der Eingriff in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden.

In Punkt **I. 3. (1)** wurde daher festgesetzt, dass für die Ergänzungsgebiete der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen ist:

Ergänzungs- gebiet	durchschnittlicher Biotopwert	Ablösung von Ökopunkten (KFÄ) bezogen auf 100 m <sup>2</sup> Bebauung
1	3,0	275,0
2	1,0	125,0

Der Ausgleich ist durch Ablösung von Ökopunkten (KFÄ) aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, zu erbringen.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> bezieht, kann eine pauschale Übertragung des ermittelten Kompensationserfordernisses auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit gemäß Punkt **1.3. (2)** im Bauantragsverfahren durch die Grundstückseigentümer grundstückskonkret der Eingriff und die sich daraus abzuleitenden Kompensationserfordernisse anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Ablösung der Ökopunkte ist durch Vorlage des Abbuchungsprotokolls nachzuweisen. Hierzu ist mit den Eigentümern der Ökokonten eine vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der Kosten und zur Ablösung der Ökopunkte abzuschließen.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind bei den Planungen zu beachten und wurden unter **Punkt 1.3. (3)** in die Festsetzungen aufgenommen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten.

Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

## **II. Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

### **III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

#### **Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 20 NatSchAG M-V**

Das Kataster der Landes M-V weist im südlichen Bereich des Ergänzungsgebietes 2 ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches sich südlich der Ortslage Krummin in Richtung Krumminer Wiek erstreckt, aus. Es handelt sich hierbei um ein naturnahes Feldgehölz (GIS-Code 0309-432B5023). Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltiger Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind unzulässig. Das gesetzlich geschützte Biotop und dessen Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

### **III. Hinweise**

#### **1. Küstenschutzstreifen**

In Auswertung der LINFOS- Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern befinden sich die Ergänzungsgebiete 1 und 2 im 150 m- Küstenschutzstreifen der Krumminer Wiek (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Im 150 m- Küstenschutzstreifen dürfen land- und seewärts bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Eine begründete Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen wird im Planverfahren beantragt.

#### **2. Stellplätze**

Die Gemeinde Krummin hat eine Stellplatzsatzung erlassen, die für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

Die Satzung der Gemeinde Krummin über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen (Stellplatzsatzung), in Kraft getreten am 09.11.2011, mit den darin getroffenen Festlegungen zur Größe und Beschaffenheit und zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen ist für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin anzuwenden.

In Punkt 1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

#### **3. Einhaltung des Uferschutzes im Ergänzungsgebiet 2**

Südlich angrenzend an das Ergänzungsgebiet 2 verläuft die Fagnitz, ein Gewässer II. Ordnung, Graben 49 (Flurstück 43/1).

Der Eigentümer des Flurstückes 42/4 hat die Freihaltung des Uferbereiches von Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung in einem Abstand von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante zu gewährleisten.

#### **4. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß §18 NatSchAG M-V**

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in beiden Ergänzungsgebieten zu beachten. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.

Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz zu stellen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

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

Die Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen.

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Voraussetzung für eine Bebauung der Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (Dorfstraße) grenzen, ist der Nachweis eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke.

Zwischen den Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsfläche und den rückwärtig gelegenen Grundstücken ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücke jeweils durchgängig eine mindestens 3 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Zufahrt für die Anlieger einzuräumen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

#### **6. Denkmalschutz gemäß § 11 DSchG M-V**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

## Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, werden textliche Hinweise gegeben, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu verweisen.

Die Denkmalfachbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde werden im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert.

## **7. Rechtsgrundlagen**

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

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Der Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Am Peenestrom hinzuweisen.

## **5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

### **5.1 Ermittlung des Eingriffs**

Die zulässigen Bebauungen in den Ergänzungsgebieten 1 und 2 stellen einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V i.V.m. § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Eingriff in den Ergänzungsgebieten ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs**.

In die Ermittlung des Eingriffs gehen der Wert des von der Bebauung betroffenen Biotops, der Umfang der überbauten Fläche sowie ein Lagefaktor ein.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfolgte eine Erfassung des sich in den beiden Ergänzungsgebieten befindenden Biotopbestandes. Die Bezeichnung der Biotope erfolgte auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen“ in M-V (2013).

Eine Beschreibung der Vegetationen ist den vorhergehenden Kapiteln zu entnehmen. Die Ergänzungsgebiete werden gemäß dem Biotop- und Nutzungstypenkataster der LINFOS-Daten des LUNG M-V einem dörflichen Mischgebiet zugeordnet, so dass die Vegetationen siedlungstypischen Charakter haben.

Bei dem Ergänzungsgebiet 1 handelt es sich um eine Freifläche mit gepflasterten Aufenthalts- und Sitzbereichen sowie mit Strauch- und Staudenpflanzungen als gestalterische Elemente. In dieser befinden sich ältere Baumbestände mit vorwiegend Gewöhnlichen Eschen. Ein Großteil der Bäume weist Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, auf und ist demzufolge gesetzlich geschützt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Zuordnung zum Biototyp **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)**.

Das Ergänzungsgebiet 2 weist Beet- und Staudenbepflanzungen sowie Rasenvegetationen auf, die gärtnerischen Charakter mit hoher Pflegeintensität haben. Großbäume kommen lediglich entlang der unbeanspruchten Grundstücksgrenzen im Bereich der Fagnitz, einem Graben II. Ordnung vor. Auf dieser Grundlage erfolgt die Zuordnung zum Biototyp **Ziergarten (PGZ)**.

Die betroffenen Biotope werden gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ einem Biotopwert zugeordnet.

Die Grünanlage im Ergänzungsgebiet 1 wird der Wertstufe 2, die gärtnerischen Nutzungen im Ergänzungsgebiet 2 der Wertstufe 0 zugeordnet.

Der in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellende durchschnittliche Biotopwert ergibt sich bei einer Wertstufe 0 aus dem Wert 1,0 abzüglich des Versiegelungsgrades. Für den Biotopbestand mit der Wertstufe 2,0 geht in die Berechnung ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 ein.

Es ergibt sich daraus für das Ergänzungsgebiet 1 ein **durchschnittlicher Biotopwert von 3,0**, für das Ergänzungsgebiet 2 ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0**.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und den von diesen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen kann ein **Lagefaktor von 0,75** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (hier bezogen auf 100 m<sup>2</sup> geplante Bebauung), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor.

Es ergibt sich daraus für das Ergänzungsgebiet 1 ein Eingriff in Höhe von 225 EFÄ, für das Ergänzungsgebiet 2 ein Eingriff in Höhe von 75,0 EFÄ.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauungen verursachten Bodenversiegelungen zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. **Teilversiegelungen** werden mit einem **Zuschlag von 0,2**, **Vollversiegelungen** mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet. Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich bei einer versiegelten Fläche von 100 m<sup>2</sup> für beide Ergänzungsgebiete ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von je 50 EFÄ.

Zusammenfassend ergibt sich bei einer angenommenen Versiegelung von 100 m<sup>2</sup> für die beiden Ergänzungsgebiete folgendes Kompensationsanfordernis:

Ergänzungsgebiet	Durchschnittlicher Biotopwert	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung und Versiegelung
1	3,0	275,0
2	1,0	125,0

Da im Planverfahren zur 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Krummin eine konkrete Planung zur Errichtung der Wohnhäuser und Nebenanlagen noch nicht vorliegt, wurde die Bilanzierung des Eingriffs auf eine angenommene versiegelte Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und einem damit verbundenen Biotopverlust bezogen. Im Bauantragsverfahren ist die Eingriffsbilanzierung bezüglich der Versiegelungen und des Biotopverlustes auf das Bauvorhaben abzustimmen. So können z.B. bereits vorhandene Versiegelungen (vorhandenes Wohngebäude, versiegelte Freiflächen) den geplanten Versiegelungen gegengerechnet werden.

## 5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zur Kompensation des Eingriffs sind im Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der Kriterien des Bilanzierungsmodells nur Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken der Ergänzungsgebiete bzw. in der Ortslage Krummin möglich.

Der Kompensationswert der in Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ unter **6.22** benannten **Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen** beträgt 1,0. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> berechnet.

Zum Ausgleich des im Ergänzungsgebiet 2 berechneten Eingriffsflächenäquivalentes von **125 EFÄ**, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, wäre die Pflanzung von **5 Bäumen** erforderlich. Im Ergänzungsgebiet 1 wäre die Pflanzung von **11 Bäumen** nachzuweisen. Da dies nicht realisierbar und nicht verhältnismäßig ist, soll der Ausgleich extern erfolgen.

Zur Kompensation des Eingriffs ist eine **Ablösung der KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalente) aus einem Ökokonto möglich. Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Ort des Eingriffs, demzufolge in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, befinden. Eine Liste frei verfügbarer Ökokonten in M-V ist dem Kartenportal des LUNG M-V zu entnehmen.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> bezieht, kann eine pauschale Übertragung des ermittelten Kompensationserfordernisses auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit im Bauantragsverfahren durch die Bauherren grundstückskonkret der Eingriff und das Kompensationserfordernis anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der Nachweis der Ablösung der Ökopunkte aus einem Ökokonto ist durch ein Abbuchungsprotokoll zu belegen. Hierzu hat der Bauherr mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der ermittelten KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) abzuschließen.

Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 3. (2)** unterlegt.

## **6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung**

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann im Rahmen der Aufstellung der Satzung nachgewiesen werden:

- Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind. Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört.

Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit in den Ergänzungsgebieten entnommen werden können. Eine derartige Prägung liegt hier vor. Die Ergänzungsflächen sind gegenüber dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krummin flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke hinreichend geprägt.

- Im Text (Teil B) wird die Festsetzung getroffen, dass auf den Ergänzungsflächen nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen werden.

Diese Festlegung stellt sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen wird.

- Die naturschutzrechtlichen und die artenschutzrechtlichen Belange wurden in die Planung eingestellt. Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft kann durch die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* befindet, nachgewiesen werden.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Satzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

### **Aufstellverfahren**

Die Satzung kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde der Entwurf der Satzung von 01-2025, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt.

Dieser wird der Gemeinde zur Beschlussfassung über die Billigung des Entwurfes von 01-2025 und die Offenlage der Entwurfsunterlagen vorgelegt.

Nach Befürwortung des Entwurfes werden die Planunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen aufgefordert.

Die Planaufstellung wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Krummin abgeschlossen.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung gilt das Zulässigkeitsrecht gemäß § 34 BauGB.

## **7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Krummin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Krummin im Januar 2025

Der Bürgermeister