

**Gemeinde Krummin  
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Krummin**

**Zusammenfassende Erklärung**

Bearbeitet:

ign wärrn GbR  
Seyditz Mühle Str. 45 · 17152 Waren (Müritzz)  
Tel. +49 39971 64320-0 Fax +49 39971 64320-10

ign+ architekten  
ingenieure



**INGENIEURBÜRO**  
Dipl.-Ing. Detlef Bremer

Seelschichtliche Planungsleistungen und Steuerleistungen

Hauptstraße 115, 17489 Ostvorpomm. Ahrensee  
☎ 03 75 / 25 10 Fax 03 75 / 2 91 44  
E-Mail: info@ingenieurbuero-bremer.de

Waren (Müritz), den 27.10.2017

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel des Bauleitplanverfahrens.....	3
2.	Beurteilung der Umweltbelange.....	3
3.	Verfahrensablauf.....	4
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB).....	4
4.1.	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2, § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB).....	5
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	6
5.1.	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
6.	Planungsalternativen.....	7

## **1. Ziel des Bauleitplanverfahrens**

In der Ortslage Krummin sind alle Grundstücke in Nutzung und sie weist eine abgeschlossene Bebauung auf. Die bestehenden Gebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 sind fast ausgeschöpft. Eine Nachverdichtung innerhalb der Bereiche der bestehenden Bebauungspläne ist nicht weiter möglich. Die Gemeinde hat ein großes Interesse daran das Dauerwohnen in der Gemeinde zu fördern. Es fehlt momentan besonders an Wohnraum für Familien mit Kindern und Jugendliche, was deren Fortzug zur Folge hat. Der Gemeinde liegen mehrere Anfragen von jungen Familien vor, die in der Gemeinde aufgewachsen sind und gerne zurückkehren wollen, um sich in ihrem Heimatort niederzulassen.

Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt das touristische Angebot zu erweitern. Es sollen Ferienwohnungen geschaffen werden, die das bestehende Angebot in einem weiteren Segment ergänzen und somit dazu beitragen die bestehende touristische Infrastruktur der Gemeinde besser auszulasten.

Zusätzlich dient die Planung der Wiedernutzbarmachung eines Geländes der ehemaligen Tierproduktion. Die Beseitigung des verfallenen Bestandes baulicher Anlagen und die Entwicklung des Gebietes im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der positiven Entwicklung des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Es wird ein reines Wohngebiet im westlichen Plangebiet und ein Sondergebiet Ferienhaus im östlichen Plangebiet, auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft, dargestellt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Krummin eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummin werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Neuausweisung von Siedlungsflächen und Sondergebietsflächen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen

Die einzelnen Planungen wurden auf ihre Auswirkung bezogen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden, Wasser, Klima
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter

überprüft.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung ist die zunehmende Versiegelung sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### **3. Ausgleichsmaßnahmen**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden weitere Eingriffe planerisch vorweggenommen. Dafür sind bei Realisierung dieser Eingriffe weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhäuser nördlich des Schwarzen Weges“ werden auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und festgesetzt. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.

### **4. Verfahrensablauf**

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand ein Termin am 27.10.2015 im Rahmen einer Gemeindevertretersitzung, zur Vorstellung des Vorhabens, statt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB fand vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 als öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Schreiben vom 26.04.2016, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird beteiligt und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 statt.

### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)**

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.04.2016 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Auf Grund von Stellungnahmen wurden Aktualisierungen im Begründungsentwurf vorgenommen. Genauer ausgeführt wurden hier die Punkte Trinkwasserschutzzone, Eigen-

bedarfsbegründung und Entwicklungsziele der Gemeinde als Anpassung an die Ziele der Raumordnung, sowie Planungsalternativen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 statt. Sie wurden mit Schreiben vom 30.03.2017 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

#### **5.1. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2, § 4a und § 2 Abs. 2 BauGB)**

##### **Hinweise und Anregungen mit Umweltrelevanz**

Die Beteiligung hatte folgendes Ergebnis:

- Landkreis Vorpommern - Greifswald
  - Hinweis auf Umgang mit Bodenfunden (Bodendenkmale)
  - Bodenschutzklausel
  - Hinweise zum Umgang mit Abfällen
  - Umgang mit Niederschlagswasser
  - Hinweis zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung
  - Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen
  
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
  - Hinweis auf Immissionsschutz in Bezug auf vorhandenes Mischgebiet
  
- Zweckverband Insel Usedom
  - Hinweise zum Umgang mit Abwasser
  
- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom – Peenestrom
  - Hinweise zur Sicherung der Unterhaltungstrasse am Graben

##### **Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 24.10.2017.**

Die Hinweise und Anregungen zu den Umweltbelangen fanden in der Begründung und in der Eingriffsregelung ihre Berücksichtigung. In der Plansatzung wurden keine Änderungen aufgrund von Hinweisen und Anregungen mit Umweltrelevanz vorgenommen.

### Weitere Hinweise und Anregungen

- Landkreis Vorpommern - Greifswald
  - Erschließungsplanung
  - Hinweise zu textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen sowie zur Aktualisierung von Verfahrensvermerken und Hinweisen
  - Hinweise zur Herstellung von verkehrlichen Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum
  
- Landesamt für innere Verwaltung
  - Schutz der Festpunkte
  
- Telekom
  - Bestand vorhandene Leitungen
  
- E.dis
  - Bestand vorhandene Leitungen

### Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 24.10.2017.

Die Hinweise wurden teilweise beachtet. Die Begründung und die Plansatzung wurden entsprechend aktualisiert und ergänzt.

### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Einwohnerinformation im Rahmen der Gemeindevertreterversammlung am 27.10.2017 statt.

Es wurden keine Änderungen aufgrund von Hinweisen durch die Öffentlichkeit notwendig.

#### 6.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

##### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine Änderungen aufgrund von Hinweisen durch die Öffentlichkeit notwendig.

##### Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## 7. Planungsalternativen

Mit der vollständigen Auslastung durch bauliche Anlagen der Ortslage Krummin bestehen grundsätzlich keine anderweitigen Planungsalternativen.

Als Planungsalternative hätte die Bebauung auch ausschließlich auf dem Gelände der ehemaligen Tierproduktionsanlage geplant werden können. Diese Planungsalternative wurde jedoch nicht weiterverfolgt, um einen Bebauungsriegel, der in die Landschaft hineinreicht, zu vermeiden. Bei der vorliegenden Planungslösung (Anordnung der Bebauung am Schwarzen Weg) wird die Siedlungsfläche an den bestehenden Ortsrand angegliedert. Die geplante Bebauung fügt sich somit harmonischer an den vorhandenen Ortsrand an. Dafür wird der in die Landschaft ragende Teil, der nördliche Teil der aufgelassenen Tierproduktionsanlage, wieder in die bestehende, natürliche Landschaft eingebunden.

Das bedeutet gleichzeitig eine teilweise Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland. Diese Umnutzung erfolgt aufgrund der o.g. angeführten städtebaulichen Gründe. Außerdem erfolgt gleichzeitig der Rückbau von versiegelter Fläche, nördliche Teil der aufgelassenen Tierproduktionsanlage, und die Eingliederung dieser Fläche in die freie Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Krummin werden die zukünftigen Bauflächen festgelegt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhäuser nördlich des Schwarzen Weges“ werden Festsetzungen zur möglichen Versiegelung der Grundstücke getroffen. Die Versiegelung wird damit auf ein notwendiges Maß beschränkt und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft geregelt.

Krummin, den 27. 10. 2017

  
Bürgermeisterin