

**Gemeinde Krummin
Landkreis Vorpommern-Greifswald**

**Bebauungsplan Nr. 5
*Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhäuser
nördlich des Schwarzen Weges***

Zusammenfassende Erklärung

Bearbeitet:

ign waren GbR
Sieghard-Marcus-Str. 43 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409 0 Fax +49 3991 6409 10

 **ign+**architekten
ingenieure



INGENIEURBÜRO
Dipl.-Ing. Detlef Bromer

Deutschliche Planungsbüros und Bauberatungen

Hauptstraße 115, 17469 Ostseebad Koserow
Str. 83 63 78 / 26 19 Fax 63 63 78 / 2 61 44
E-Mail: info@ingenieurbuero-bromer.de

Waren (Müritz), den 06.11.2017

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	7
5.1.	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	7
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 des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Bebauungsplan Nr. 5 *Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhäuser nördlich des Schwarzen Weges* der Gemeinde Krummin werden folgende Festsetzungen getroffen:

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 des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet und Sondergebiet Ferienhäuser nördlich des Schwarzen Weges“ wurden 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 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Schreiben vom 18./19.04.2016, 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 erfolgte mit Anschreiben vom 30.03.2017.

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 18./19.04.2016 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, Immissionsschutz und Brandschutz. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises im Hinblick auf die Eingriffsbe-

rechnung und die Ausgleichsmaßnahmen aktualisiert. Außerdem wurden redaktionelle Änderungen in der Plansatzung und im Begründungsentwurf vorgenommen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2017.

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 Trinkwasserschutzgebiet; Aufhebungsverfahren
 - Hinweis zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung
 - Hinweis auf Immissionsschutz
 - Hinweis auf Umgang mit Bodenfunden (Bodendenkmale)
 - Bodenschutzklausel
 - Hinweise zum Umgang mit Abfällen
 - Hinweise zur Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen
 - Belange des Gehölzschutzes
 - Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften
- Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege
 - Hinweis auf Umgang mit Bodenfunden
- 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 30.01.2018

Die Hinweise und Anregungen zu den Umweltbelangen fanden in der Begründung und in der Eingriffsregelung ihre Berücksichtigung. In der Plansatzung wurden redaktionelle 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 zentrale Aufgaben und Technik
 - Hinweise zur Kampfmittelbelastungsauskunft
- Landesamt für innere Verwaltung
 - Schutz der Festpunkte
- Telekom
 - Bestand vorhandene Leitungen
- E.dis
 - Bestand vorhandene Leitungen
- Amt am Peenestrom
 - Brandschutz
- Freiwillige Feuerwehr
 - Brandschutz
- Hauptzollamt
 - Hinweis zur Verordnung über die Ausdehnung im grenznahen Raum
- Hanse Werk
 - Bestand vorhandene Leitungen

Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 30.01.2018

Die Hinweise wurden teilweise beachtet. Die Begründung ihre Anlagen 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 Gemeindevertretersitzung am 27.10.2015 statt.

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

6.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung hatte folgendes Ergebnis:

- Hinweis zur Regelung der Niederschlagsentwässerung
- im Rahmen der Baumaßnahme soll die Beleuchtung realisiert werden
- Hinweis Straßenbeleuchtung als Teil des städtebaulichen Vertrages
- Infrastrukturabgabe zur Weiterführung des Geh- bzw. Radweges im städtebaulichen Vertrag aufnehmen

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, 31.01. 2018


Bürgermeisterin

