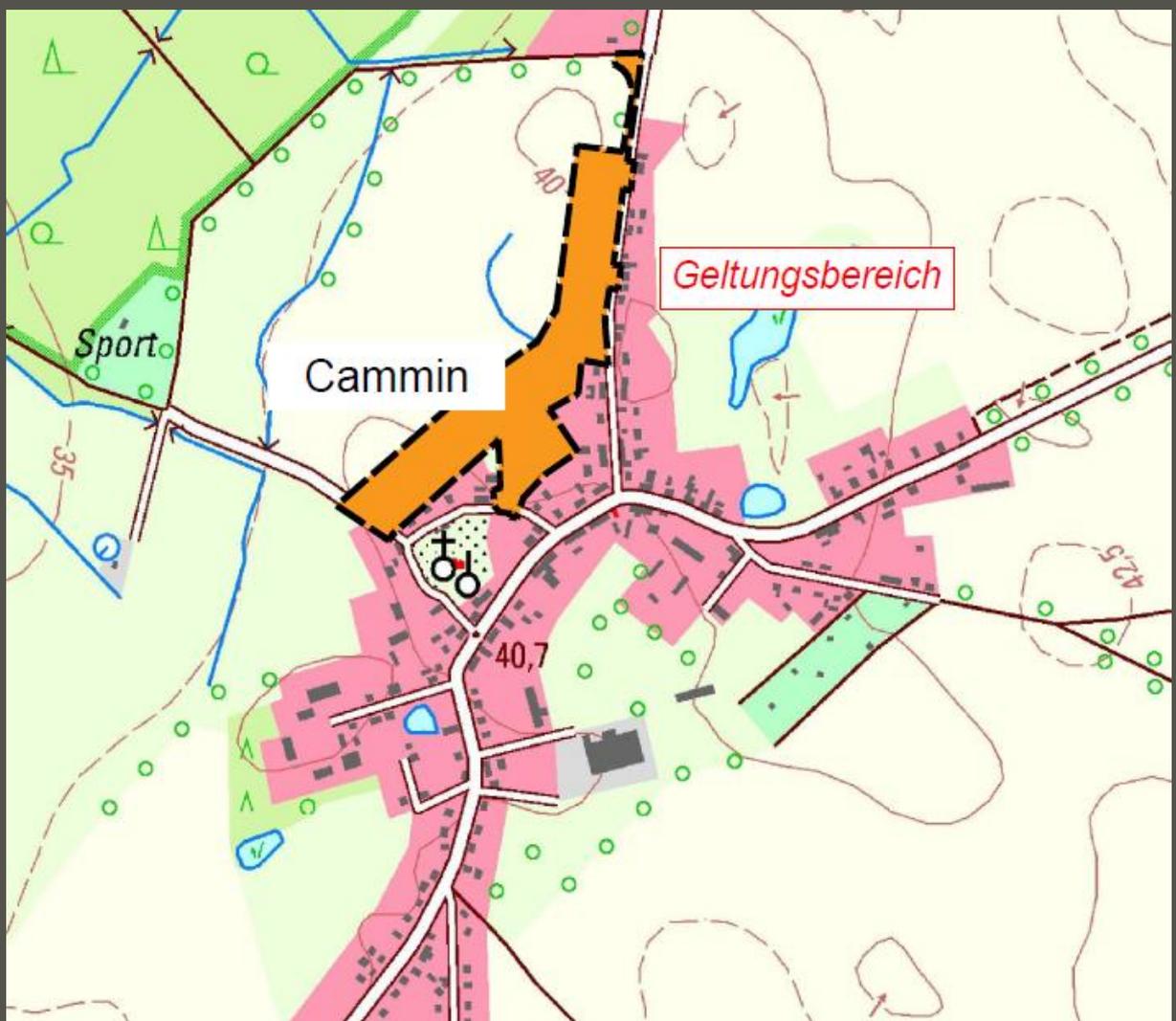


Gemeinde Cammin

Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Am Rehmel“



Begründung
August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	7
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Entschädigungsansprüche	7
6.3	Umweltprüfung	8

1. Anlass für die Aufhebung

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet am Rehmel“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, am 05.09.1995 beschlossen. Die Erteilung der Genehmigung ist in der Zeit vom 25.04.1996 bis zum 30.05.1996 bekannt gemacht worden und die Satzung ist mit Ablauf der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Schaffung von ca. 40 Wohneinheiten.

Die Vermarktung, Erschließung und Bebauung dieser Grundstücke hat sich aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse bisher nicht eingestellt. Der Investor sieht derzeit keinen Anlass für die Entwicklung des Wohngebietes. Die Entwicklungsziele haben sich somit nicht eingestellt.

Aufgrund der fehlenden Vollziehbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes, plant die Gemeinde diesen aufzuheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Investors gegenüber der Gemeinde Cammin nicht geltend gemacht werden.

Der Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung wurde am 19.08.2020 von der Gemeindevertretung gefasst.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Cammin** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Kataster- und Geodaten vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters) Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom Juli 2020
Lagebezug: ETRS_1989_UTM_Zone_33N (EPSG-Code: 25833); Höhenbezug: DHHN2016

- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Am Rehmel“, in Kraft getreten am 13.05.1996

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 2.000 dargestellt und beläuft sich auf eine **Fläche** von **5,7 ha**.

Er erstreckt sich auf das gesamte wirksame Bebauungsplangebiet und umfasst die Flurstücke 192, 193, 194, 195, 200, 201, 207, 208, 213, 214, 215, 216, 202, 212, 209, 206, 203, 199, 196, 197, 198, 204, 205, 210, 211, 226, 227 sowie Teilflächen der Flurstücke 191, 189, 190, 219, 220, 223, 217, 237 der Flur 5 in der Gemarkung Cammin.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß der Festlegungskarte des RREP MMR-LVO M-V (siehe nachstehende Abbildung) liegt die Ortslage Cammin und somit auch der Geltungsbereich der Aufhebung innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum*.

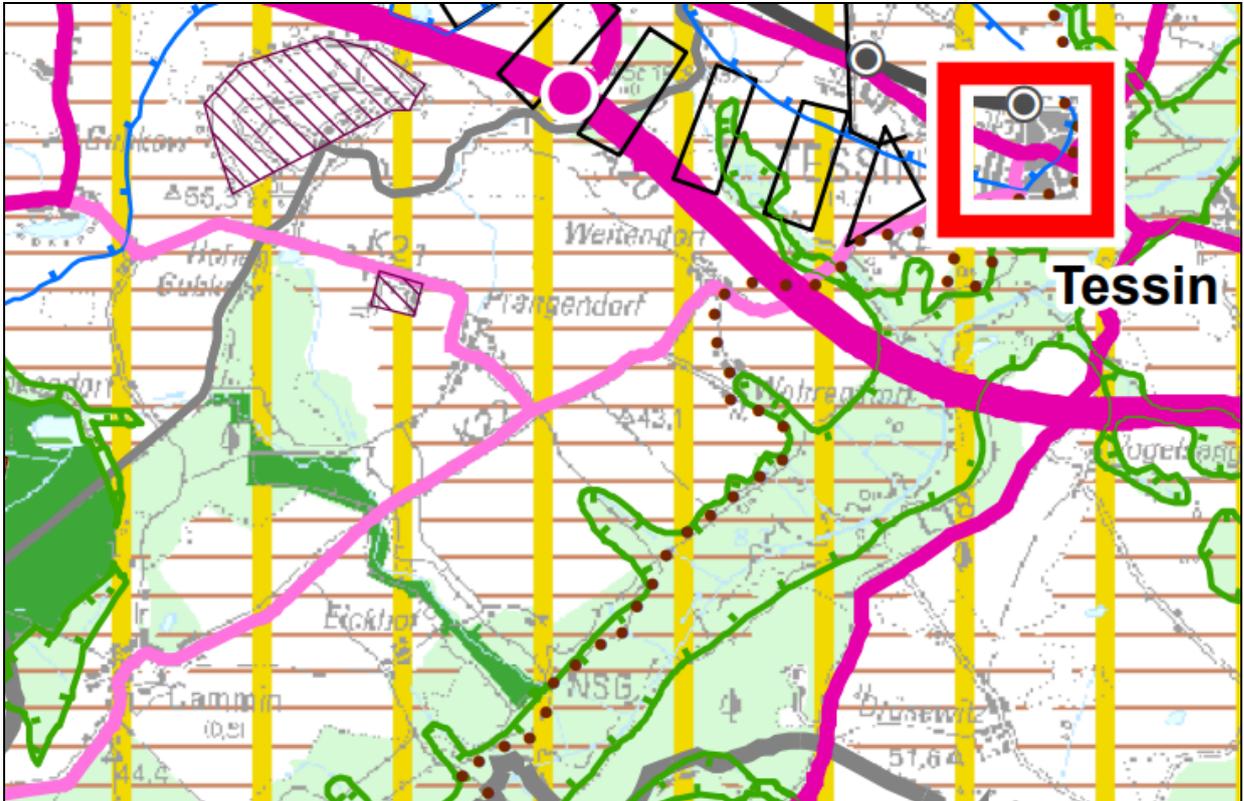


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MMR 2011

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (**Programmsatz 3.1.4 (1) RREP MMR-LVO M-V**).

In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. (**Programmsatz 3.1.3 (1) RREP MMR-LVO M-V**)

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Am Rehmel“ als Wohnbauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Tatsächlich hat sich diese Entwicklungsabsicht nicht eingestellt. Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird entsprechend der seit Jahren bestehenden Nutzung mit der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes die Änderung der Darstellung in eine Fläche für die Landwirtschaft erforderlich. Es wird auf das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cammin verwiesen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich direkt westlich bzw. nordwestlich der Ortslage Cammin.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen grenzen direkt an. Der Planungsraum des Aufhebungsverfahrens wird durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Grünflächen mit Weidenutzung geprägt.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist ebenfalls durch eine intensive ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet.

Schutzgebiete werden vorliegend nicht berührt.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan beinhaltete die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Schaffung von ca. 40 Wohneinheiten. Ebenso sollten u.a. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, naturnahe Parkanlage und Sukzessionsfläche mit Sträuchern geschaffen werden.

6.1 Aufhebung von Festsetzungen

Die Rücknahme der Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes vermeidet die Schaffung von Wohnbauplätzen sowie erforderlichen Erschließungsstraßen. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Der Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen unterliegt ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Nutzung kann uneingeschränkt fortgeführt werden.

6.2 Entschädigungsansprüche

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach der Vorschrift des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese richtet sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, welcher sich als Folge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Nach Ablauf der 7-jährigen Frist kann nur noch der Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden.

Der seit dem Jahr 1996 rechtskräftige Bebauungsplan wurde bis heute nicht umgesetzt. Aus diesem Grund können keine Ansprüche des Investors gegenüber der Gemeinde Cammin geltend gemacht werden.

6.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Aufhebung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie öffentlichen Grünflächen.

Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich vorliegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Die Nutzungsintensität ist als hoch einzuschätzen. Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet.

In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.