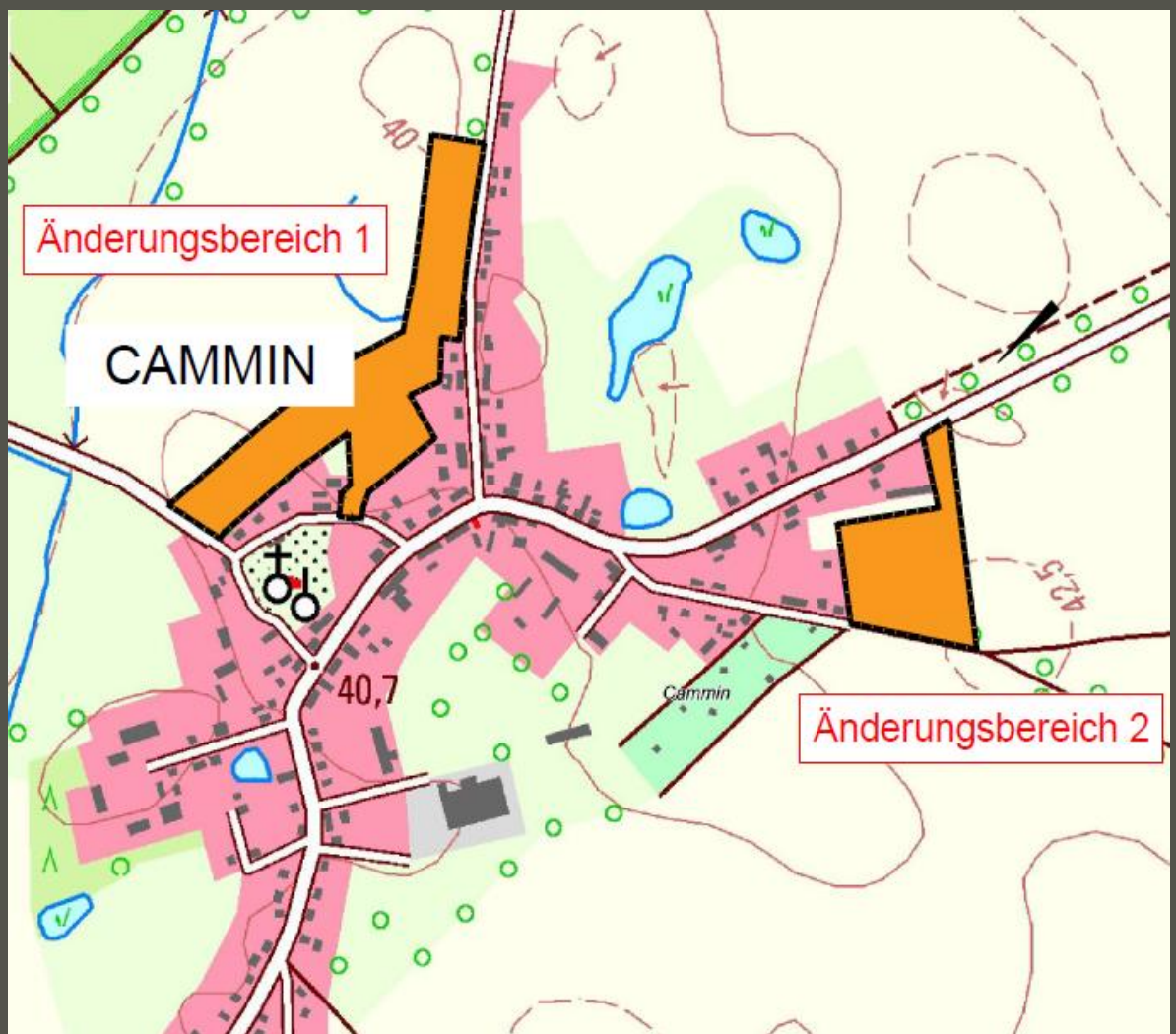


Gemeinde Cammin

1. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

August 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Planungsbindungen	5
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	13
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG	14

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Cammin befindet sich zwischen den Städten Tessin und Rostock im Landkreis Rostock und umfasst die Ortsteile Cammin, Eickhof, Prangendorf, Weitendorf und Wohrenstorf.

Der seit dem 25.05.2001 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Cammin umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

Gemäß des RREP MM-R besitzt die Gemeinde Cammin keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Wohnbauflächen hat sich demnach auf den Eigenbedarf in Höhe von 3% zu beschränken. Aus dieser Vorgabe dürfte die Gemeinde bis zum Jahre 2030 15 Wohneinheiten entwickeln.

Der seit Mai 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Am Rehmel“ der Gemeinde Cammin bietet ca. 40 Wohneinheiten. Die Vermarktung, Erschließung und Bebauung dieser Grundstücke hat sich jedoch aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse bisher nicht eingestellt. Die Gemeinde möchte aus diesem Grund den Bebauungsplan Nr. 1 aufheben.

Aufgrund des Wegfalls der 40 WE sowie der guten sozialen Infrastruktur, beabsichtigt die Gemeinde Cammin die gemäß der Vorgabe des RREP MM-R berechneten 15 WE um weitere 10 WE zu erweitern, um dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu decken.

Um den Bedarf an Wohnbauplätzen im Gemeindegebiet zu decken und so der Abwanderung von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern, plant die Gemeinde Cammin mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnpark Cammin“, die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 25 Wohneinheiten im Osten der Gemeindehauptortes Cammin.

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu prüfen. Die Gemeinde Cammin verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001.

Der derzeitige 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 die Änderung der Darstellung in Fläche für die Landwirtschaft erforderlich. **(Änderungsbereich 1)**

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnpark Cammin“ wird im Flächennutzungsplan aktuell als Fläche für die Landwirtschaft sowie Gemischte Baufläche dargestellt. Hier wird im Sinne des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche erforderlich. **(Änderungsbereich 2)**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, 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 Geltungsbereich

Die Änderungsbereiche sind im Plan im Maßstab 1: 5.000 dargestellt.

- **Änderungsbereich 1** (Aufhebung) beläuft sich auf eine Fläche von 4,3 ha 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 der Flur 5 in der Gemarkung Cammin
- **Änderungsbereich 2** beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,2 ha und umfasst das Flurstück 166 der Flur 1 in der Gemarkung Cammin.

2.3 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Cammin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel LEP 4.2 [2]**).

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (**LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**)

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP MMR-LVO M-V (siehe nachstehende Abbildung) liegen große Teile des Gemeindegebietes innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft und im Tourismusedwicklungsraum*. Die Ortslage Wohrendorf befindet sich zudem im *Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege*.

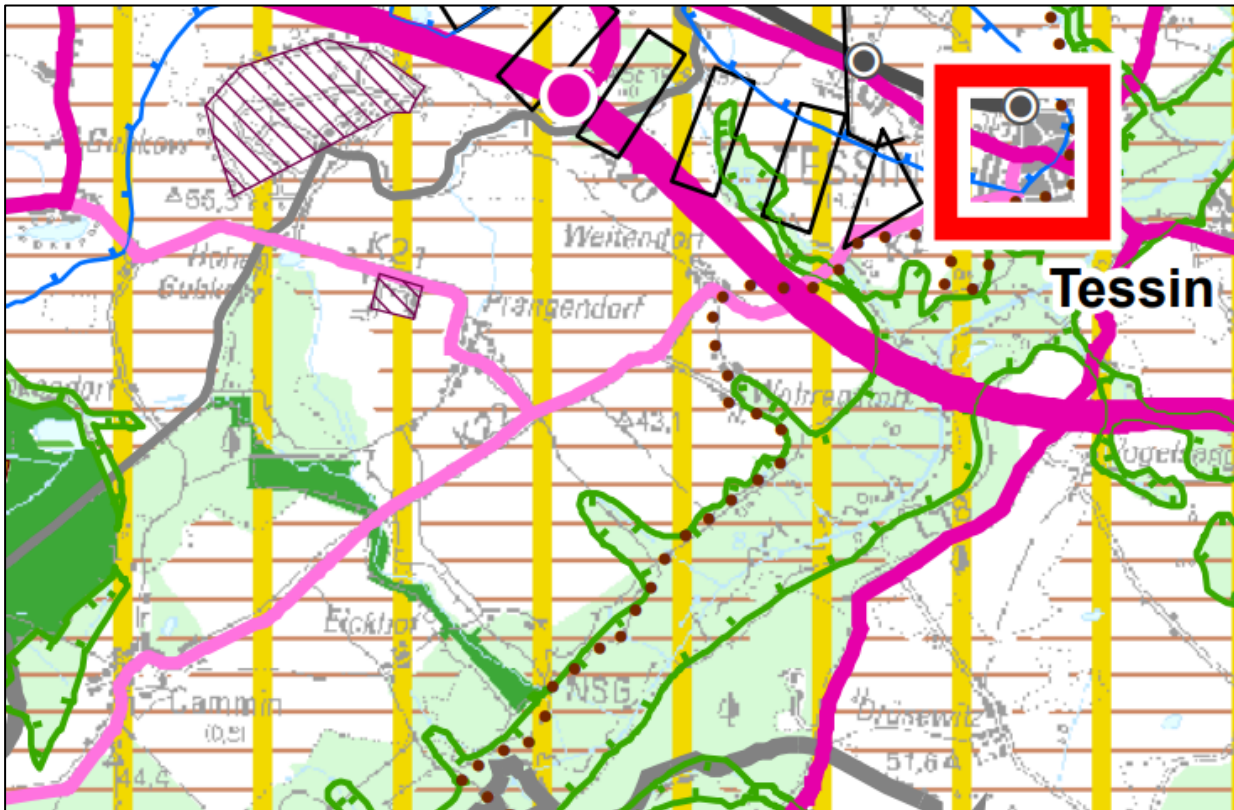


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MMR 2011

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**)

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden (**Grundsatz 4.1 [2] RREP MMR-LVO M-V**). Das nächstgelegene Grundzentrum stellt die Stadt Tessin dar.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes, wurden die Einwohnermeldedaten der Gemeinde Cammin herangezogen.

Anhand der Daten aus den Jahren 2012 bis 2019 zeigt sich, dass die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Cammin relativ stabil sind.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Cammin

Jahr	Einwohner gesamt	Änderung
2012	785	
2013	760	- 25
2014	746	- 14
2015	746	0
2016	749	+ 3
2017	748	- 1
2018	785	+ 37
2019	773	- 12

Im Vergleich mit den weiteren Gemeinden des Amtes Tessin, stellt sich Cammin als einwohnerstärkste Gemeinde dar.

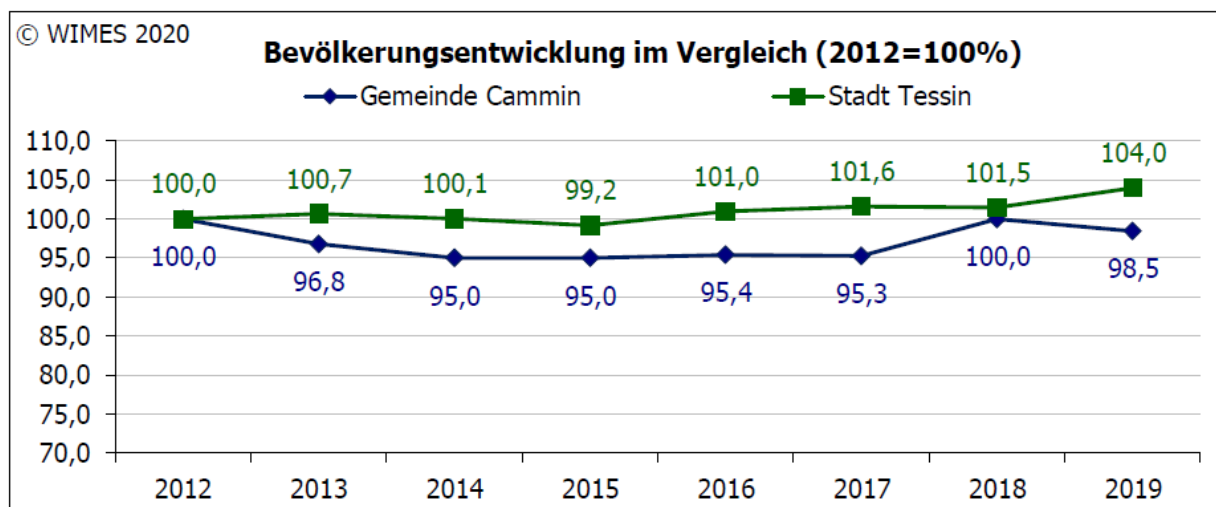


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Cammin und Stadt Tessin im Vergleich¹

¹ Strukturanalyse für die Gemeinde Cammin (WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung, Mai 2020: S. 4)

Bearbeitungsstand: August 2020

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cammin

Neben der Betrachtung der gesamten Bevölkerungsentwicklung, ist dies ebenfalls hinsichtlich ausgewählter Altersgruppen in der Gemeinde Cammin erforderlich.

Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass in den Altersgruppen der Kinder bis 6 Jahren sowie Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren keine Änderungen im Jahr 2019 im Vergleich zu 2012 zu verzeichnen ist.

„Auch die Zahl der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren (+3 Personen) und der Senioren ab 65 Jahren (+6 Personen) veränderten sich nur geringfügig. Die Einwohnerzahlen der Personen im Haupterwerbssalter von 25 bis 65 Jahren nahm um 21 Personen ab.

Der Bevölkerungsanteil der Personen im Haupterwerbssalter nahm 2019 gegenüber 2012 zwar um 1,7 Prozentpunkte ab, aber mit 60,7 % an der Gesamtbevölkerung ist dieser Wert immer noch sehr hoch. Auch die Bevölkerungsanteile im Kita- und Schulalter sind im gesamten Betrachtungszeitraum hoch. Demgegenüber liegt der Bevölkerungsanteil der Senioren ab 65 Jahre bei nur 13,8 %. Diese ausgewogene Altersstruktur zeigt, dass die Gemeinde Cammin attraktiv für Familie mit Kindern ist.“²

Einwohner in ausgewählten Altersgruppen in der Gemeinde Cammin									Entwicklung	
Altersgruppe	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	absolut	in %
Kinder bis 6 Jahre	50	45	41	45	49	43	46	50	0	0,0
Kinder 6-15 Jahre	78	70	73	69	78	80	85	78	0	0,0
Jugendliche 15-25 Jahre	64	66	50	50	56	61	61	67	3	4,7
Einwohner 25-65 Jahre	492	486	489	489	476	471	492	471	-21	-4,3
Senioren ab 65 Jahre	101	93	93	93	90	93	101	107	6	5,9
Gesamtbevölkerung	785	760	746	746	749	748	785	773	-12	-1,5

Bevölkerungsanteile ausgewählter Altersgruppen in der Gemeinde Cammin (in %)									Entwicklung	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	in %-Punkten	
Kinder bis 6 Jahre	6,4	5,9	5,5	6,0	6,5	5,7	5,9	6,5	0,1	
Kinder 6-15 Jahre	9,9	9,2	9,8	9,2	10,4	10,7	10,8	10,1	0,2	
Jugendliche 15-25 Jahre	8,2	8,7	6,7	6,7	7,5	8,2	7,8	8,7	0,5	
Einwohner 25-65 Jahre	62,7	63,9	65,5	65,5	63,6	63,0	62,7	60,9	-1,7	
Senioren ab 65 Jahre	12,9	12,2	12,5	12,5	12,0	12,4	12,9	13,8	1,0	

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Gemeinde Cammin³

^{2 3} Strukturanalyse für die Gemeinde Cammin (WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung, Mai 2020: S. 4)

Die **soziale Infrastruktur** in der Gemeinde Cammin stellt sich ebenfalls als positiv dar.

In Cammin gibt es die KITA „Spatzenhaus“ mit insgesamt 50 Plätzen, davon 12 Krippen- und 38 Kindergartenplätzen.

Ebenfalls gibt es die Grundschule „*Storchenschule*“ mit schulartunabhängiger Orientierungsstufe und einer Hortbetreuung für maximal 66 Kinder. Im 9 km entfernten Tessin befindet sich die Regionale Schule Anne Frank mit einer weiteren Grundschule.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt nur 20 km entfernt.

Feste Bestandteile der **Bevölkerungsentwicklung** sind die Fertilität und Mortalität. Aus der Tabelle 2 ist erkennbar, dass die Entwicklung vom deutschlandweiten Trend abweicht: Die Geburtenrate liegt überwiegend über der Sterberate.

Tabelle 2: Entwicklung der Fertilität und Mortalität in der Gemeinde Cammin⁴

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Änderung der Einwohnerzahl
2011	6	3	+ 3
2012	8	7	+ 1
2013	7	4	+ 3
2014	7	8	- 1
2015	6	7	- 1
2016	9	3	+ 6
2017	12	6	+ 6
2018	5	3	+ 2

Bei der Betrachtung der Zu- und Abwanderung im Gemeindegebiet wird deutlich, dass sich in der jüngsten Vergangenheit ein positiver Trend verzeichnen lässt. Im Jahr 2018 verzeichnet die Gemeinde einen Zuwachs von 36 Einwohnern.

^{4 5} Daten des Statistisches Amtes M-V
Bearbeitungsstand: August 2020

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Cammin

Tabelle 3: Entwicklung Zu- und Fortzug in der Gemeinde Cammin⁵

Jahr	Zugezogene	Fortgezogene	Änderung der Einwohnerzahlen
2011	45	52	- 7
2012	46	51	- 5
2013	52	81	- 29
2014	28	41	- 13
2015	57	69	- 12
2016	149	187	- 38
2017	70	72	- 2
2018	55	37	+ 36

Statistisch betrachtet ist zu erwarten, dass sich dieser positive Zuwanderungstrend in der Zukunft fortsetzen wird und mit einem steigendem Wohnbauflächenbedarf zu rechnen ist.

Die Gemeinde verzeichnet eine stetige Nachfrage zu Baulandreserven für Einfamilienhäusern. Jedoch ist derzeit im Gemeindegebiet ein Mangel an sozial verträglichen Wohngrundstücken, insbesondere für junge Familien zu verzeichnen.

Bestrebungen liegen vor allem darin eine Abwanderung von jungen Familien und Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Da sich die Gemeinde Cammin aufgrund der attraktiven naturräumlichen und verkehrsgünstigen Lage gut als Wohnstandort eignet, möchte die Gemeinde den Anfragen nachkommen und bezahlbare Wohnbauflächen schaffen.

Mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Am Rehmel“, können die ausgewiesenen 40 Wohneinheiten nicht länger berücksichtigt werden.

Gemäß des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Cammin ist aufgrund des Wegfalls der 40 WE sowie der angesprochenen guten sozialen Infrastruktur, vorgesehen, dass die gemäß der Vorgabe des RREP MM-R berechneten 15 WE um weitere 10 WE erweitert werden, um dem Bedarf nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu decken.

Mit der Ausweisung von insgesamt **25 Wohnbauplätzen** bis zum Jahr 2030 ist die Gemeinde Cammin bestrebt die Abwanderung von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch in der Zukunft zu stärken. Diese erforderlichen Wohnbauplätze werden durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnpark Cammin“ bereitgehalten.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Gemeinde Cammin formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cammin ist im **Änderungsbereich 1** die derzeitige Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, entsprechend der tatsächlich seit Jahren bestehenden Nutzung, in die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft zu ändern.

Im **Änderungsbereich 2** ist die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnpark Cammin“ vorgesehen. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie Gemischte Baufläche dar. Hier wird im Sinne des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Die Gemeinde Cammin sieht vor, über diese Planungen den Abwanderungstrend im ländlichen Bereich entgegenzuwirken und einen attraktiven Wohnstandort zu schaffen. Mit der Planung sollen im Änderungsbereich 2, auf den in Rede stehenden Arealen, großzügige Grundstücke mit Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung entstehen, um den dörflichen Charakter des Ortes zu wahren. Derzeit wird dieses für Wohnbauflächen vorgesehene Areal intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich 1 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Cammin. Der Änderungsbereich 2, welcher für die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorgesehen ist, schließt direkt östlich an den Siedlungskörper der Ortslage Cammin an und rundet diesen ab.

Für die Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Cammin ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

Tabelle 4: Flächenbilanz für den Änderungsbereich 1

Ausweisung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	3,8 ha	0 ha
Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	0,5 ha	0 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0 ha	4,3 ha

Tabelle 5: Flächenbilanz für den Änderungsbereich 2

Ausweisung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	2,15 ha	0 ha
Gemischte Baufläche	0,05	0 ha
Wohnbaufläche	0 ha	2,2 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohngebieten zur Schaffung von Wohnbauplätzen geschaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Belange der Umwelt geprüft.

Hier besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Immissionen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig. Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Die erheblichen vorhersehbaren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungspläne detailliert geprüft.

Die Ergebnisse der Umweltprüfungen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnpark Cammin“ werden dann nachrichtlich in den Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Ebenso entfaltet die Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche auf dieser Ebene keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Da jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohngebieten zur Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden, müssen die Belange der Landwirtschaft Berücksichtigung finden. Vorliegend wird ein Areal von ca. 2,2 ha und mit unmittelbarem Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen überplant.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich aufgrund der geringen Flächengröße nicht negativ auf das landwirtschaftliche Produktionsvermögen der ansässigen Landwirtschaftsbetriebe auswirken.

Durch den direkten Anschluss, der für die Wohnbauflächenentwicklung vorgesehene Fläche, an die Ortslage Cammin ist diese prädestiniert für die Errichtung von Wohngebäuden. Hochwertige Außenbereichsstandorte können damit geschont werden.