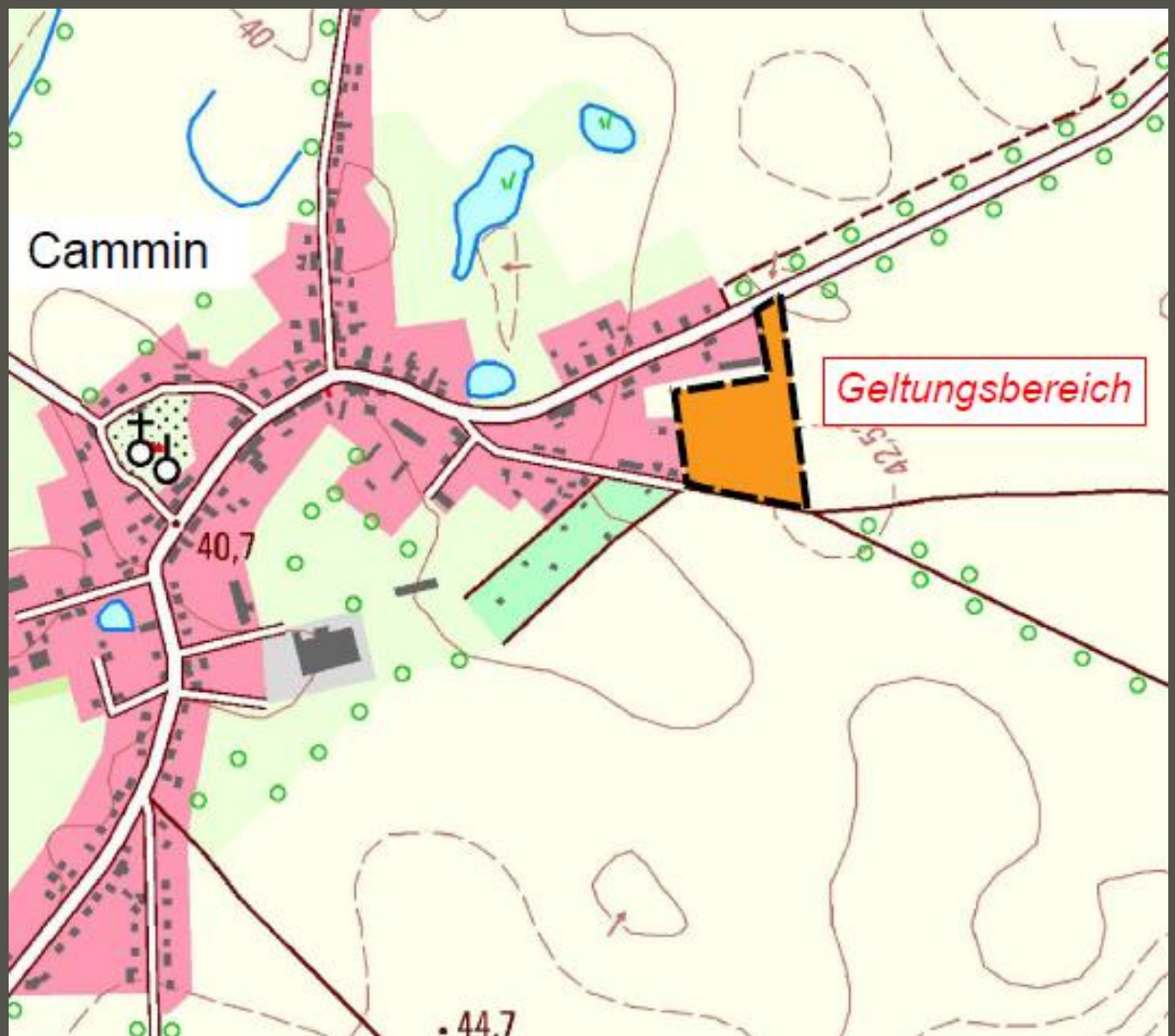


Gemeinde Cammin

Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnpark Cammin“



Begründung
August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	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	13
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
6.1	Städtebauliches Konzept	14
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Örtliche Bauvorschriften	16
6.4	Umweltprüfung	16
6.5	Verkehrskonzept	17
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	18
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	18
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	18
8.2	Gewässer	18
8.3	Telekommunikation	19
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	19
8.5	Brandschutz	20
9.	DENKMALSCHUTZ	20
9.1	Baudenkmale	20
9.2	Bodendenkmale	20
10.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	21

1. Aufstellungsbeschluss und 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.

Aufgrund der besonderen Ausstattung des Natur- und Landschaftsraumes im Gemeindegebiet und der guten verkehrlichen Anbindung eignet sich die Gemeinde Cammin gut als Wohnstandort.

Die Gemeinde ist bestrebt die Abwanderung von jungen Familien und Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch in der Zukunft zu stärken.

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 Cammin 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 plant 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.

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 19.08.2020 durch die 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 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)
- **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 Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **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

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,2 ha und umfasst das Flurstück 166 der Flur 1 in der Gemarkung Cammin.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. 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) liegt die Ortslage Cammin innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft und im Tourismusedwicklungsraum*.

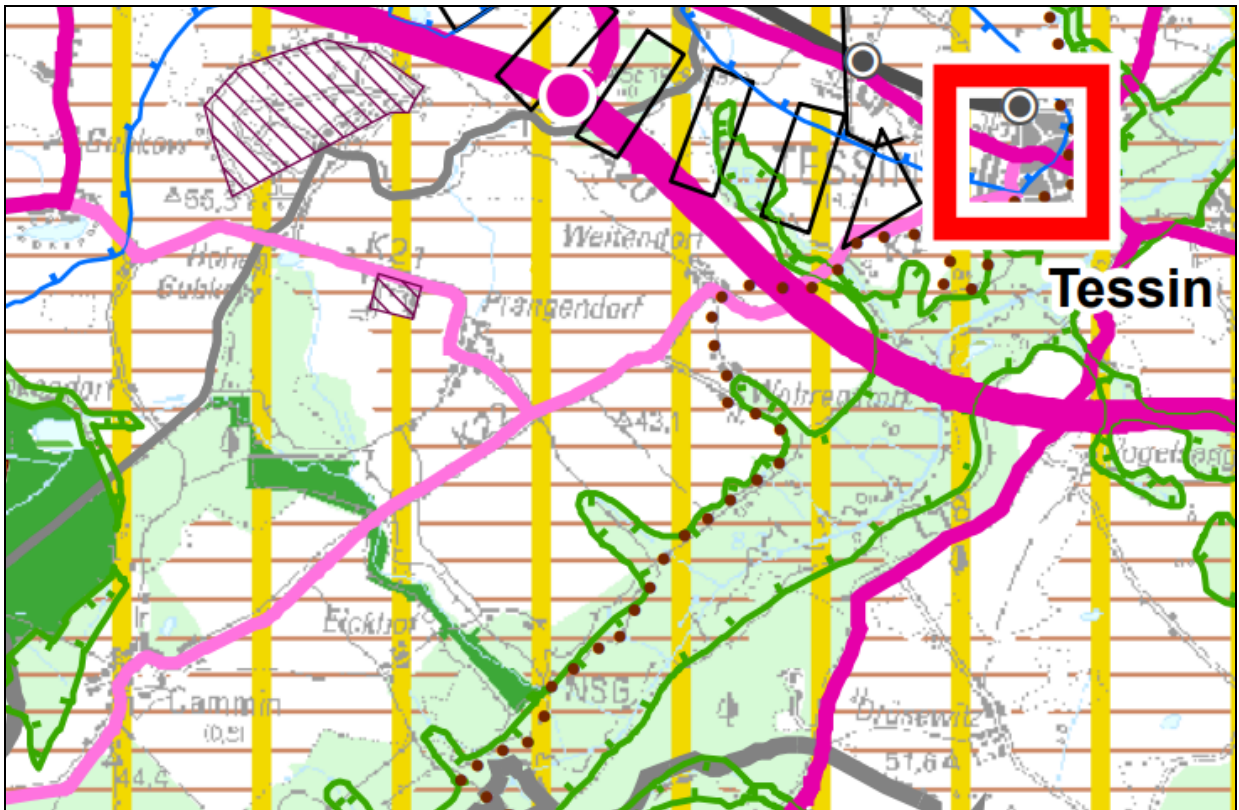


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MMR 2011

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 Einwohnermelde-
daten der Gemeinde Cammin herangezogen.

Anhand der Daten aus den Jahren 2012 bis 2019 zeigt sich, dass die Ein-
wohnerzahlen 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.

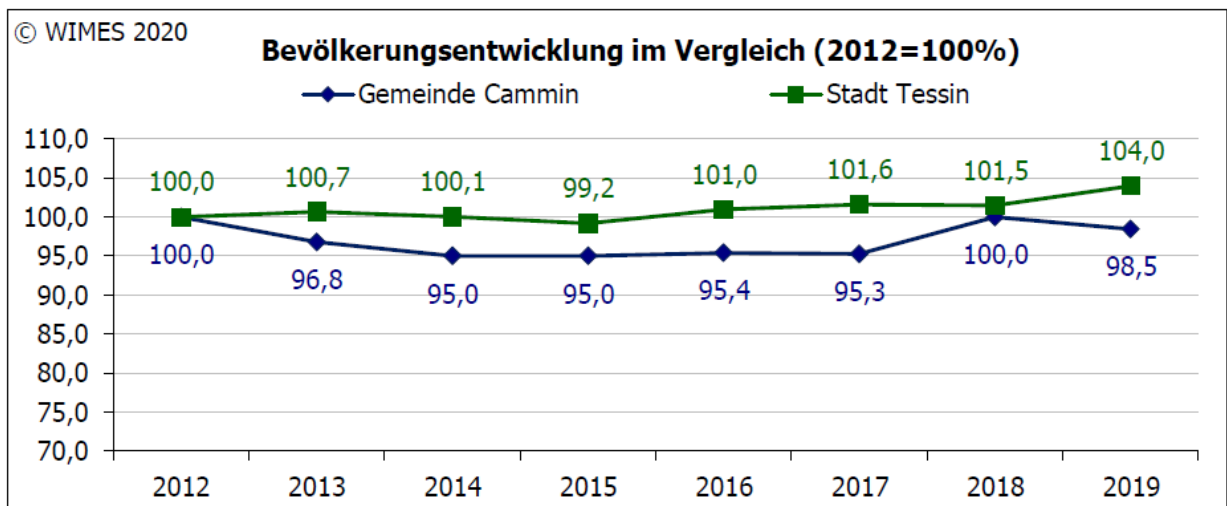


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Cammin und Stadt Tessin im
Vergleich¹

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

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 Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren nahm um 21 Personen ab.

Der Bevölkerungsanteil der Personen im Haupterwerbsalter 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

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.

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

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 Daten des Statistisches Amtes M-V

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.

⁵ Daten des Statistisches Amtes M-V

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.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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. (**Änderungsbereich 1**)

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

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am östlichen Rande der Ortslage Cammin und umfasst derzeit intensiv genutztes Ackerland.

Da der Planungsraum intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, unterliegt er somit einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Gebäude oder hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich direkt nördlich und westlich angrenzend an den Planungsraum. Die Flächen östlich und südlich des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich genutzt.

Erschlossen wird das Plangebiet nördlich ausgehend der Dorfstraße sowie südlich ausgehend des „Dammweg“ über herzustellende Zufahrten.

Schutzgebiete werden vorliegend nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Absatz 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die Gemeinde Cammin ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Die Stadt Tessin sowie die Bundesautobahn A 20 sind in weniger als 10 min erreichbar. Die Hansestadt Rostock liegt etwa eine halbe Stunde Fahrtzeit entfernt. Aufgrund der besonderen Ausstattung des Natur- und Landschaftsraumes im Gemeindegebiet und der guten verkehrlichen Anbindung eignet sich die Gemeinde Cammin gut als Wohnstandort.

Um den Charakter der angrenzenden Bebauung aufzunehmen wurden die Geschossigkeit, die Höhe sowie die Bauweise festgelegt. Die geplante Bebauung schließt an die gewachsene Ortslage an. Somit wird der Siedlungskörper sinnvoll abgerundet.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich steht die Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Fokus. Die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung sollen ebenfalls zulässig sein. Auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen gehören zu den zulässigen Nutzungen des reinen Wohngebietes.

Die Ansiedlung von Ferienhäusern, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sind mit den Planungszielen der Stadt nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Insofern ist eine Ausnahme im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll insbesondere für die Zielgruppe der jungen Familien die Möglichkeit absichern, dass bedarfsgerecht kleinere Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit für drei bis fünf Personen entstehen können.

Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	22.523 m ²
Reines Wohngebiet:	19.394 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	3.129 m ²

Mögliche Versiegelungen innerhalb des reinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,4: 7.758 m²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Fläche von 19.394 m² maximal 7.758 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Cammin die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=I begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

Um den gewünschten Wohngebietscharakter als Einfamilienhausgebiet planungsrechtlich abzusichern, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Wohnnutzungen sowie der bedarfsgerechten Zuordnung der Baufeldgrößen gemäß den Anforderungen an heute übliche Einfamilienhäuser.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt.

1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V wird eine Mindestanzahl von jeweils zwei der Pkw-Stellplätze je Wohneinheit sichergestellt werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.3.1 Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze vorzuhalten.

6.4 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 Errichtung von Einfamilienhäusern im Osten der Ortslage Cammin.

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.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

6.5 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der nördlich verlaufenden „Dorfstraße“ sowie des südlich verlaufenden „Dammweg“.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße vorgesehen. Als Bemessungsfahrzeug dient ein dreiachsiges Müllfahrzeugzeug.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

7. Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Die Umsetzung wird innerhalb eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Gemeinde Cammin abgesichert.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die gesamte Ortslage Cammin ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Hinweis

Vorbeugender Gewässerschutz

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

8.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Plangebiet keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	22.579 m ²
Reines Wohngebiet	19.394 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.271 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

$$\text{Biotopwert ACS: } 1 - 0 (\text{Versiegelungsgrad}) = 1$$

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der nördlich verlaufenden Dorfstraße, des südlich verlaufenden Dammweges sowie dem Siedlungsbereich der Ortslage Cammin, beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Sandacker	19.394	1	0,75	19.394 * 1 * 0.75	14.545
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					14.545

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für die geplante Photovoltaikanlage generell nicht zu erwarten. Der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage erzeugt keine Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über herzustellende Zufahrten ausgehend der Dorfstraße im Norden sowie des Dammweges im Süden. Es ist eine Erschließungsstraße im Umfang von 3.271 m² zu errichten.

Zur Berechnung des Eingriffes ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,5** zu multiplizieren.

Teil- /Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Flä- che * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ
3.271 m ²	0,5	3.271 * 0,5	1.635
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			1.635

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
14.545		0		1.635	16.180
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					16.180

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **16.180 m² EFÄ**. Im weiteren Verfahren erfolgt der Ausgleich des Eingriffes durch geeignete Maßnahmen.