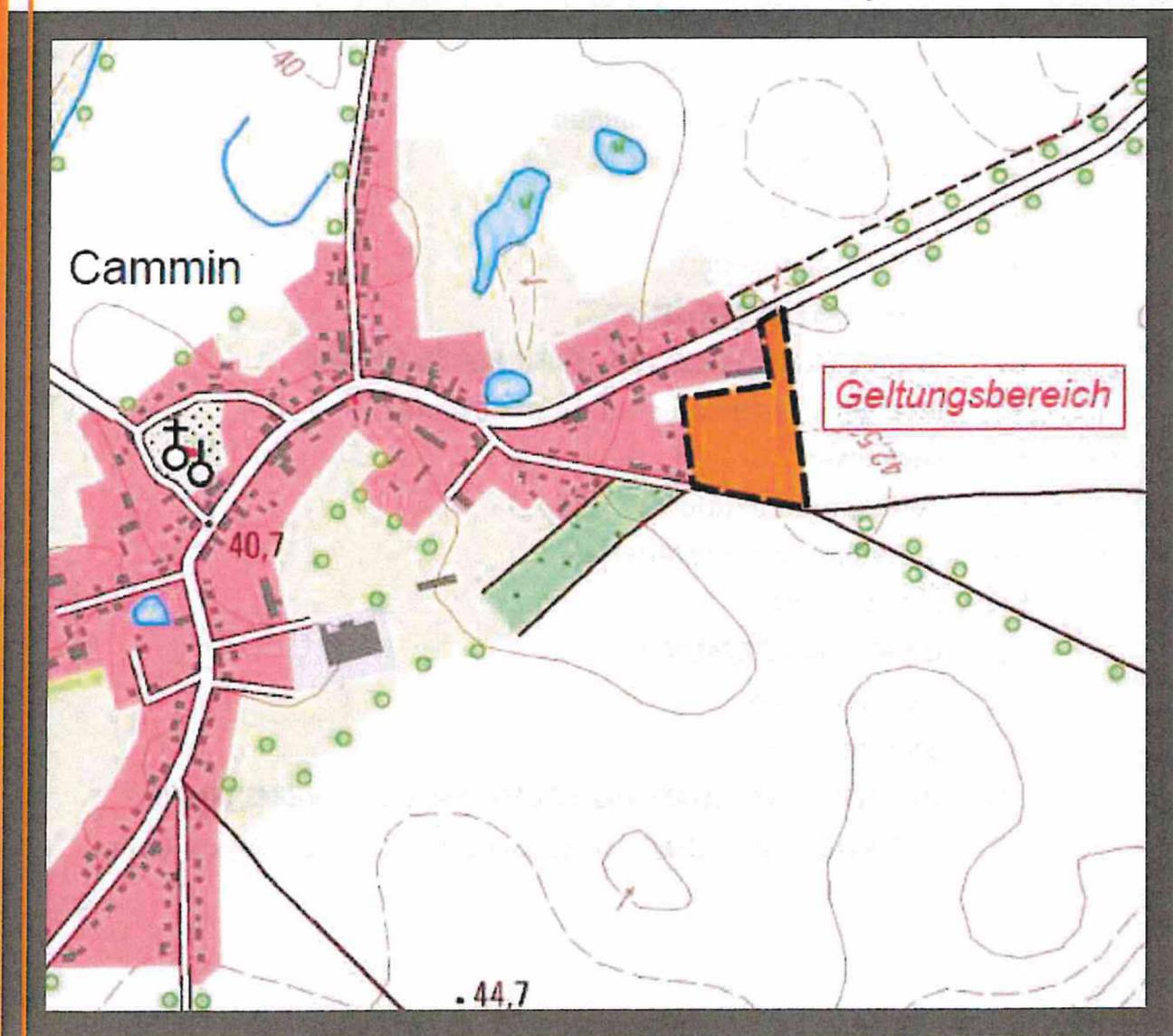


000370

Gemeinde Cammin

Bebauungsplan Nr. 2
„Wohnpark Cammin“



Begründung
Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS | 3 |
| 2. | GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 5 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2 | Planungsgrundlagen | 5 |
| 3. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 6 |
| 4. | VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN | 6 |
| 5. | BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES | 15 |
| 6. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 16 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept | 16 |
| 6.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 6.3 | Örtliche Bauvorschriften | 18 |
| 6.4 | Umweltprüfung | 18 |
| 6.5 | Verkehrskonzept | 19 |
| 7. | IMMISSIONSSCHUTZ | 20 |
| 8. | WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 20 |
| 8.1 | Energie-, Wasserver- und Entsorgung | 20 |
| 8.2 | Gewässer | 22 |
| 8.3 | Telekommunikation | 23 |
| 8.4 | Abfallentsorgung/Altlasten | 23 |
| 8.5 | Brandschutz | 25 |
| 9. | DENKMALSCHUTZ | 26 |
| 9.1 | Baudenkmale | 26 |
| 9.2 | Bodendenkmale | 26 |
| 10. | EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 27 |
| 11. | UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung | |

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.

Im Juli 2020 erfolgte die Erstellung eines Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Cammin. Die Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale ergab, dass die Ortsteile *Eickhof, Prangendorf, Weitendorf und Wohrenstorf* zwar ein hinreichendes städtebauliches Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil besitzen, jedoch sich in den Ortsteilen keine Freiflächen für die Wohnbauflächenentwicklung befinden.

Als attraktivster Wohnstandort stellt sich der Gemeindehauptort *Cammin* dar. Cammin hat eine junge Bevölkerung und die soziale Ausstattung im Gemeindegebiet ist sehr gut.

Die Ermittlung des Wohnbauflächenpotentials ergab jedoch lediglich einen möglichen Wohnbauplatz.¹

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. Die Ermittlung des aktuellen Wohnbauflächenpotentials im Gemeindegebiet ergab einen möglichen Bauplatz.²

¹ Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Cammin, Juli 2020: S. 27

² Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Cammin, Stand April 2020: S. 26

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. 24 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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** vom 20.11.2019

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 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **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 Gemeinde hat sich intensiv mit den Wohnbauflächenpotentialen im Gemeindegebiet beschäftigt. Die Ermittlung der Wohnbauflächenpotentialen im Wohnbauflächenentwicklungskonzept vom Juli 2020 ergab, dass lediglich ein Bauplatz verfügbar ist. Mit der Ausweisung neuer Bauflächen, die sich direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen, wird dem Ziel des LEP M-V 4.1 (6) entsprochen.

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 Tourismusentwicklungsraum*.

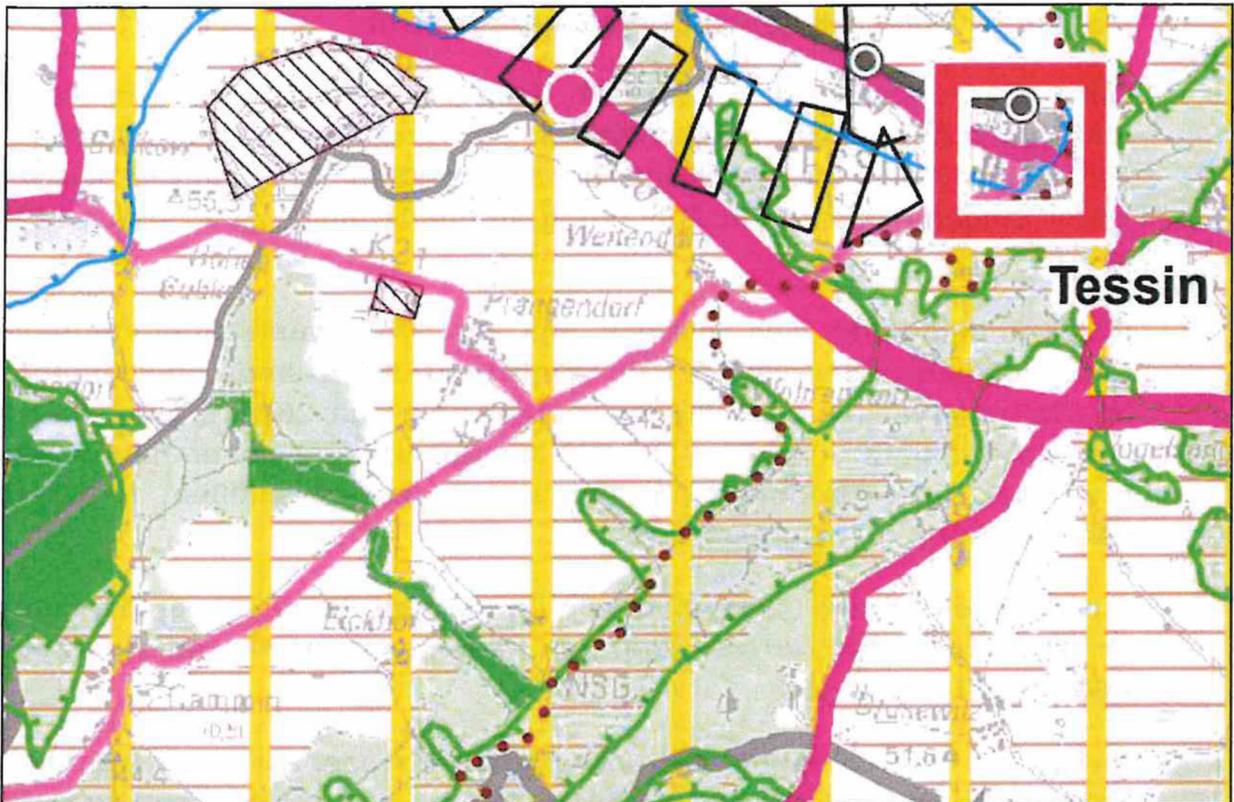


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MMR 2011

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 Tourismusentwicklungsräumen 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 sowie die Ergebnisse der *Strukturanalyse für die Gemeinde Cammin* vom Mai 2020, bearbeitet von der Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, herangezogen.

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

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Cammin³

| 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.

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

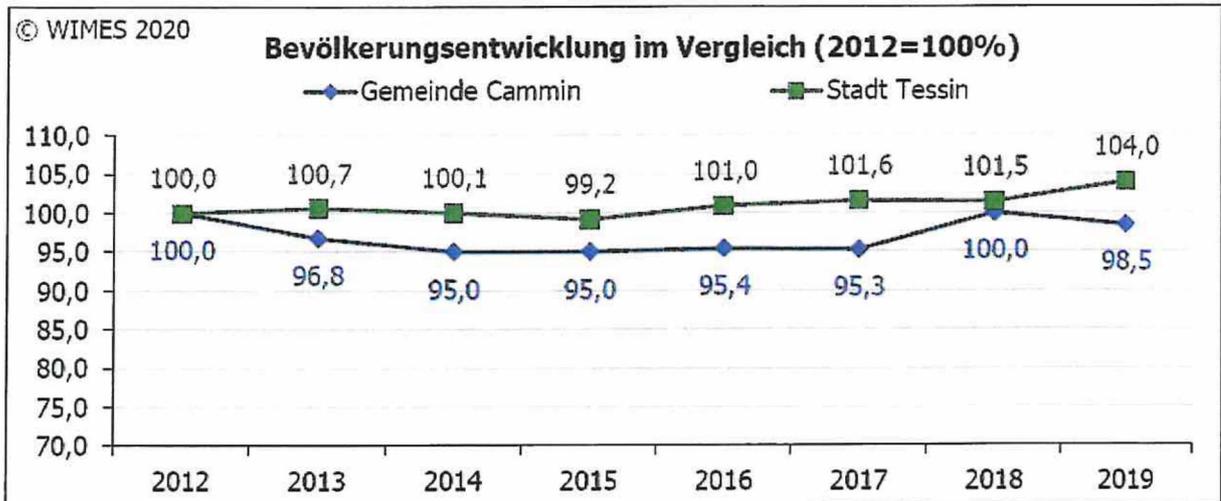


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Cammin und Stadt Tessin im Vergleich⁴

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.“⁵

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

⁵ Strukturanalyse für die Gemeinde Cammin (WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung, Mai 2020: S. 4)

| 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 Cammin⁶

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 Grundschulteil der Stadt Tessin. 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 Cammin⁷

| 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 die Gemeinde Cammin eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung aufweist.

Tabelle 3: Entwicklung Zu- und Fortzug in der Gemeinde Cammin⁸

| 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 | + 18 |

Im Ergebnis der Strukturanalyse für die Gemeinde Cammin ist festzustellen, dass Cammin eine junge Bevölkerung besitzt und über eine ausgezeichnete Infrastruktur verfügt. Ein Bevölkerungszuwachs ist jedoch in den vergangenen Jahren nicht eingetreten. Begründet ist diese Entwicklung, dass sich seit 2015 der Wohnungsbestand um nur 5 WE erhöht hat.

⁷ Daten des Statistisches Amtes M-V

⁸ Daten des Statistisches Amtes M-V

Gemäß der Strukturanalyse vom Mai 2020 sollten zur Erhaltung der positiven Strukturmerkmale und Auslastung der Infrastruktur, weitere Wohnbauflächen geschaffen werden, um zumindest den Eigenbedarf absichern zu können. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der ortsansässigen Bevölkerung.

Die stabile Bevölkerungsentwicklung kann nur gehalten werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Gelingt dies nicht, werden auch in der Gemeinde Cammin mittelfristig Bevölkerungsverluste eintreten und dies hat negative Auswirkungen auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

Mit der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen und dementsprechendem Wohnungsneubau sind also weiterhin positive Effekte auf die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde und im Amtsbereich zu erwarten.

Über den Eigenbedarf hinaus gibt es zudem noch eine Nachfrage aus dem Amtsbereich und drüber hinaus. Zum einen von Familien aufgrund der guten Infrastruktur und der ruhigen ländlichen Lage. Besonders junge Menschen mit Kindern ziehen das ruhige Landleben dem Trubel in der Stadt vor. Nachgefragt wird hier das Einfamilienhaus (Wohneigentumsbildung).

Durch die Bereithaltung attraktiver, nachfragegerechter Wohnbauflächen lassen sich auch Anreize zur Ansiedlung in der Gemeinde schaffen. Gleichzeitig kann die Gemeinde auch zukünftig einen Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region leisten.⁹

Zu beachten ist, dass mit der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Am Rehmel“, die ausgewiesenen 40 Wohneinheiten nicht länger berücksichtigt werden können.

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. Die Ermittlung des Wohnbauflächenpotentials im Gemeindegebiet ergab einen möglichen Bauplatz.¹⁰

Mit der Ausweisung von weiteren **24 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.

⁹ Vgl. Strukturanalyse für die Gemeinde Cammin (*WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung, Mai 2020: S. 20*)

¹⁰ Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Cammin, Stand April 2020: S. 26

Mit Stellungnahme vom 20.10.2020 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit, dass im Ergebnis aller landes- und regionalplanerischen Belange für die vorliegende Planung eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann.

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 ausgehend der gemeindlichen Straße „Dammweg“.

Schutzgebiete werden vorliegend nicht berührt. Südlich in etwa 750 m erstrecken sich das Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ und in 1.000 m das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“.



Abbildung 4: Blick auf den Planungsraum (Blickrichtung Norden)¹¹

¹¹ Quelle Foto: Vermessungsbüro Frank Sauder vom Oktober 2020

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 allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind mit den Planungszielen der Gemeinde nicht vereinbar, denn wesentliche Zielstellung der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Gleichermaßen soll auch die verkehrliche Belastung im Wohngebiet und dem Dammweg als Zufahrtsstraße nicht wesentlich erhöht werden. Insofern sind Ausnahmen im Sinne von § 4 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 allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich | 21.651 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | 17.877 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 2.969 m ² |
| Verkehrsfläche bes. Zweck. | 424 m ² |
| Wasserfläche | 382 m ² |

Mögliche Versiegelungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,4: 7.150 m²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 17.877 m² maximal 7.150 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 gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der festgesetzten Verkehrsfläche.

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 Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA 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 anliegenden Fahrbahnrandes der festgesetzten Verkehrsfläche.*

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.

Um die Brandgefahr innerhalb des Wohngebietes zu minimieren, sind weiche Dacheindeckungen und Holzfassaden nicht zulässig.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

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

1.3.2 Weiche Dacheindeckungen und Holzfassaden sind unzulässig.

6.4 Umweltprüfung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.5 Verkehr

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

Der Erschließung in nördlicher Richtung wird seitens des Landkreises Rostock nicht zugestimmt. Mit Stellungnahme vom 08.10.2020 wurde mitgeteilt, dass es sich um eine geschlossene Allee handelt, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Eine Befreiung vom Alleeschutz wird nicht in Aussicht gestellt.

Der Dammweg stellt sich derzeit als eine schmale Zweirichtungsfahrbahn dar, die im Mischverkehr ohne Gehweg betrieben wird.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Im Norden des Planungsraumes erfolgt zur Erschließung der nördlichen Grundstücke und des Regenrückhaltebeckens die Anlage einer teilversiegelten Verkehrsfläche, die als Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge dient. Die Umfahrung des Regenrückhaltebeckens wird ausschließlich mit Schotterrasen befestigt. Durch bauliche Mittel (Poller oder Schranke) könnte die Nutzbarkeit der Verkehrsfläche der festgesetzten Zweckbestimmung entsprechend sichergestellt werden.

Für die nördlichen Grundstücke erfolgt die Errichtung einer Aufstellfläche für Mülltonnen, so dass Müllfahrzeuge nicht die nördliche Wendemöglichkeit um das Regenrückhaltebecken nutzen.

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

Hinweis

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an eine straßenbegleitende Baumreihe. Diese ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

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.

Schmutz- und Trinkwasser

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. Die notwendige Erweiterung hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen und ist mit dem WWAV sowie der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Das anfallende **Schmutzwasser** ist in den Schmutzwassersammlern in der Dorfstraße und Dammweg zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

In der Dorfstraße liegt eine **Trinkwasserleitung** da 75x6,8 PE 80. Im Dammweg liegt eine Trinkwasserleitung da 63x5,8 PE 80. Außerhalb der Ortslage Cammin Richtung Eickhof erweitert sich die Rohrdimension auf da 75x6,8 PE 100. Durch die geplante Bebauungsverdichtung ist ein höherer Trinkwasserbedarf zu erwarten.

Als Voraussetzung für die Gebieterschließung ist über die Trasse Schieberkreuz Dammweg/ Dorfstraße, Dorfstraße und Wohngebiet die Verlegung einer Ringleitung in da 90 mit Anschluss an die Trinkwasserleitung im Dammweg erforderlich. Die Errichtung einer Bedarfsdruckerhöhungsstation ist zu prüfen.

Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen der Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Cammin, der Nordwasser GmbH sowie dem WWAV ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Niederschlagswasser

In der Gemeinde Cammin bestehen bisher keine Anlagen der öffentlichen Einrichtung der WWAV zur Ableitung von Niederschlagswasser.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dies in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. In diesem Fall erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers mit oder ohne Retention in eine Vorflut. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband ist dazu erforderlich.

Gemäß des Geotechnischen Berichtes vom 08.12.2020 ist eine Versickerung im Planungsraum nicht möglich. Die Abführung des Niederschlagswassers erfolgt in das im Norden des Geltungsbereiches geplante Regenrückhaltebecken.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist im Zuge der nachgelagerten Erschließungs- und Genehmigungsplanung zum erforderlichen Fassungsvermögen nach den Vorgaben der abwassertechnischen Körperschaft, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, hydraulisch zu bemessen.

Nicht rückhaltbaren Mengen sind in die Vorflut einzuleiten. Hierzu könnte das in Abstimmung mit dem Zuständigen Baulastträger das nächstgelegene Gewässer 2. Ordnung (verrohrte Vorflut 13/c3a) ca. 360 m westlich des Geltungsbereiches genutzt werden. Diesem Gewässer ist der Dorfteich vorgeschaltet.

Der Umfang der Antragsunterlagen für das dazu notwendige wasserrechtliche Erlaubnisverfahren zur Gewässerbenutzung ist mit dem Wasser- und Bodenverband sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Hinweise

Im Rahmen der Bauphase aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

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.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gem. § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

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

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Rostock, untere Bodenschutzbehörde sind im Planungsraum keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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.

Soweit weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I. S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und der kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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.

Bei Verwendung eines Löschbrunnens ist diese Menge über eine Zeit von 3 Stunden nachzuweisen. Dieser ist im Planungsgebiet vorzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind auszuweisen und den geltenden Vorschriften entsprechend herzurichten. Die Sicherstellung des Bedarfes ist der Brandschutzdienststelle nachzuweisen.

An der Löschwasserentnahmestelle ist eine Fläche für die Feuerwehr herzustellen, die der DIN 14090 entspricht.

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 (GVOBl. 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 | 21.651 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | 17.877 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 2.969 m ² |
| Verkehrsfläche bes. Zweck. | 424 m ² |
| Wasserfläche | 382 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 | 21.651 | 1 | 0,75 | 21.651 * 1 * 0.75 | 16.238 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | | | 16.238 |

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen sind im Randbereich des geplanten Wohngebietes generell nicht zu erwarten. Die Errichtung von Wohngebäuden 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 des Dammweges im Süden. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße im Umfang von 2.969 m² zu errichten. Zur Erschließung der nördlichen Grundstücke und des Regenrückhaltebeckens für Rettungsfahrzeuge erfolgt eine Teilversiegelung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in einem Umfang von 424 m².

Zur Berechnung des Eingriffes ist biotopunabhängig die teilversiegelte bzw. versiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2 bzw. 0,5** zu multiplizieren.

| Teil- /Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche | Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung | Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ | Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ |
|--|---|---|---|
| 2.969 m ² | 0,5 | 2.969 * 0,5 | 1.485 |
| 424 m ² | 0,2 | 424 * 0,2 | 85 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | 1.570 |

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] |
|--|---|--|---|--|--|
| 16.238 | | 0 | | 1.570 | 17.808 |
| Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ: | | | | | 17.808 |

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **17.808 m² EFÄ**.

Kompensation des Eingriffes

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 17.808 m² EFÄ. Zur Kompensation des Eingriffes wird eine Ökokon-tomaßnahme in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt.

Der Eingriff wird somit vollständig kompensiert.

gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am: 02.02.2022
ausgefertigt am: *08.03.2022*

Der Bürgermeister



Wilhelm Stahlhut



Rechtskraft seit: *25.03.2022*