

SATZUNG DER GEMEINDE CAMMIN

**über den einfachen Bebauungsplan Nr. 2
"Wohn- und Wochenendhausstandort Riepke"
gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB**

Begründung zur Satzung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Planungsanlass

2.0 Ausgangsbedingungen, Geltungsbereich und Zielstellungen

3.0 Inhalt des Bebauungsplanes / Planfestsetzungen

4.0 Erschließung / Bodenordnende Maßnahmen

5.0 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Cammin durch:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R.Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Cammin, 24. April 2003

geändert mit Satzungsänderndem Beschluss vom 13.06.2005
(Änderung ist markiert)

1.0 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Gemeinde Cammin ist eine relativ kleine Gemeinde im Amtsbereich Stargarder Land und Landkreis Mecklenburg-Strelitz. Sie liegt nicht im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg; sie ist dem ländlichen Raum zugeordnet.

Nach dem Raumordnungsprogramm hat sich die Entwicklung der Gemeinde am örtlichen Bedarf zu orientieren.

Zur Gemeinde Cammin gehören die Ortsteile Cammin und Godenswege, die „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ sind, und der Erholungsstandort Riepke.

Für die Ortsteile **Cammin** und **Godenswege** sind Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB erarbeitet worden, Bebauungen und Verdichtungen erfolgen in den Grenzen dieser Satzungen. Für zwei Vorhaben in Cammin wurden VE-Pläne erarbeitet. Die Gemeindevertretung hat im Mai 1994 einen Dorfrahmenplan Cammin als Entwicklungskonzept beschlossen. Auf der Grundlage dieses Konzeptes hat die Gemeindevertretung den B-Plan Nr. 1 „Wohnanlage Camminer See“ aufgestellt; das Wohngebiet befindet sich gegenwärtig in der Planung.

Die mit den Satzungen und B-Plan ausgewiesenen Wohnungsbaustandorte dienen vorrangig dem Eigenbedarf der Gemeinde und der näheren Umgebung und sollen zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl beitragen.

Erweiterungen und Entwicklungen in den beiden Ortsteilen Cammin und Godenswege über den örtlichen Bedarf hinaus sind nicht vorgesehen.

Riepke wurde erstmals urkundlich 1170 genannt unter der Bewidmung des Klosters Broda. Riepke war ein fester Hof; ein Gut. 1508 wurde die Landhebe von 6 Bauernhöfen erhoben; die Bauernhöfe wurden nach dem Dreißigjährigen Krieg nicht wieder aufgerichtet.

Ende der siebziger Jahre ist Riepke zum Erholungsstandort ausgebaut worden. Die Erholungsnutzung hat sich im ehemaligen Bezirk Neubrandenburg vor allem in landschaftlich bevorzugten Gegenden entwickelt und verfestigt. Riepke liegt in unmittelbarer Nähe des Gramelower und Teschendorfer Sees.

Nach der Wende sind in Riepke die Wochenendhausgrundstücke privatisiert worden. Verkäufe und Eigentümerwechsel fanden statt; Um- und Ausbauten wurden vorgenommen bzw. sind zu erwarten. Es wurden Fragen nach Nutzungen zu dauernden Wohnen lauter und zu möglichen ergänzenden Bebauungen.

Die Gemeindevertretung sah sich veranlasst zu handeln. Sie hat auf der Gemeindevertreterversammlung am 04.09.2000 Fragen der Ortsentwicklung von Riepke beraten und am 13. 11. 2000 dann den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohn- und Wochenendhausstandort Riepke“ gefasst. Mit ersten Planskizzen und einer Begründung der Planungsabsichten erfolgte am 22.03.2001 die Plananzeige. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang gleichzeitig eine Anfrage zu einer möglichen Erweiterung des Geltungsbereiches in östliche Richtung formuliert.

Am 07.09.2001 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung dem Ansatz, dass der aufzustellende B-Plan vorrangig dem Ziel dient, die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter weit gehender Berücksichtigung der real vorhandenen Siedlungsstruktur sowie baulichen Nutzung zu schaffen, grundsätzlich zugestimmt.

Abgelehnt wurde die beabsichtigte Erweiterung des Geltungsbereiches in östliche Richtung, da hierdurch insbesondere eine weitere ungerechtfertigte Verfestigung der Wohnfunktion am Standort Riepke erreicht werden würde. Der Geltungsbereich des B-Planes wurde nicht erweitert.

Am 03.06.2002 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der Satzung einschließlich Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Am 29.08.2002 sind die Bürger im Rahmen einer Einwohnerversammlung über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden.

2.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN, GELTUNGSBEREICH UND ZIELSTELLUNGEN

Riepke liegt ca. 1,5 km nordöstlich von Cammin und ist über den ländlichen Weg parallel zur Bahntrasse verkehrlich sehr gut erreichbar. Dieser Weg ist vor einigen Jahren ausgebaut worden.

Riepke ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze in der Gemeinde angeschlossen worden; die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung werden über die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH abgesichert. Riepke ist an den Schülerverkehr angebunden.

Zu Riepke gehören Bereiche östlich und westlich der Bahntrasse. Westlich der Bahntrasse befinden sich einzelne Wohngrundstücke und eine kleine Erholungssiedlung, die im Abstand zu einander liegen. Der Bereich östlich der Bahntrasse stellt ein zusammenhängend bebautes Erholungsgebiet dar, in Nord-Südrichtung ca. 500 m lang und in Ost-Westrichtung ca. 120 m breit. Seit 1977 gibt es hier die Bungalowinteressengemeinschaft e.V. Riepke. Östlich in geringem Abstand zur Erholungssiedlung befindet sich ein alter Bauernhof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das zusammenhängend bebaute Gebiet östlich der Bahntrasse (das Erholungsgebiet). Die östlich angrenzende Bauernhofbebauung wird nicht mit berücksichtigt. Im Gebiet ist die Erholungsnutzung dominant. Im Kernbereich um den Wendeplatz sind einzelne Wohnnutzungen vorhanden. Die Bebauung unterscheidet sich hier auch von den nördlich und südlich des Kernbereiches liegenden Erholungsgrundstücken. Auf dem Flurstück 9/46 befindet sich z.B. ein Wohnhaus mit Steildach. Im Bereich der Wende begrenzt ein Reihenhaus den Platzraum.

Die am Ortseingang nördlich der Straße liegenden Erholungsgrundstücke sind mit einem einheitlichen Laubentyp (mit Pultdach) bebaut.

Im Gebiet südlich ist dieser Typ wiederzufinden, z.T. auch als Doppelhausbebauung (Pultdächer, aber z.T. auch flach geneigtes Satteldach). Ein Teilbereich ist mit Finnhütten bebaut worden.

Das B-Plangebiet umfasst Flächen der Fluren 2 und 3 der Gemarkung Riepke (Flurstücke siehe im Einzelnen B-Plan).

Ziel und Zweck der Planung ist Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) für die bebauten Flächen verbindlich zu regeln und festzusetzen. Die Wochenendhausnutzung soll auch zukünftig in geordneten Strukturen erfolgen. Für Teilflächen (z.T. Reste alter Hofstrukturen), in denen bisher auch überwiegend gewohnt wurde, soll die Wohnnutzung verbindlich festgeschrieben werden. Es handelt sich hierbei um Flächen geringen Umfanges; die vorhandene Wohnnutzung soll auch zukünftig zulässig sein.

Die Erschließung soll nach wie vor über die vorhandenen Wege erfolgen; für das Wochenendhausgebiet werden verbindliche Regelungen notwendig bzw. auch ergänzende Trassen geplant. Im Bebauungsplan werden „Verkehrsflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) bzw. entsprechende Festsetzungen für die privaten Erschließungsstraßen getroffen.

Mit dem Bebauungsplan werden weiterhin Regelungen zu den überbaubaren Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften getroffen. Um unschöne Aufstockungen und Ausbauten zu verhindern, soll für die Wochenendhausgebiete eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Im Bereich der Wohnnutzungen werden einzelne Festsetzungen notwendig, um weitere Verdichtungen auszuschließen.

Die Gemeinde Cammin geht davon aus, dass mit den vorhandenen Planungen für Cammin und Godenswege und mit den beiden Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 1 „Wohnanlage Camminer See“ und Nr. 2 „Wohn- und Wochenendhausstandort Riepke“) Planungen vorhanden sind, die ausreichen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde zu sichern. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird nicht für erforderlich gehalten (B-Plan somit selbstständiger Bebauungsplan).

Über die in den genannten Planungen festgesetzten Bebauungsgrenzen hinaus werden keine Entwicklungen mehr vorgesehen.

Kartengrundlage bilden die Flurkarten des Vermessungsdienstes Mecklenburg im M 1:2000 und deren Beipläne im M 1:1000. Die Karten sind zusammenmontiert und auf einen einheitlichen Maßstab gebracht worden.

Am 3. August 2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr. 40 vom 2. August 2001) in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bereits im Aufstellungsverfahren ermitteln, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss oder nicht.

Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten; eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / PLANFESTSETZUNGEN

Planungsabsicht der Gemeinde ist, mit dem Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung im östlich der Bahntrasse liegenden zusammenhängend bebauten Erholungsgebiet abschließend zu regeln und dabei für Teilflächen im Kernbereich die Wohnnutzung verbindlich zu gestatten.

Für die am Ortseingang westlich an der Erschließungsstraße (Kastanienallee) liegenden Grundstücke bis zum Wendeplatz und für das südlich den Wendeplatz begrenzende Reihenhaus werden verbindliche Festsetzungen als **"Reines Wohngebiet"** (WR § 3 BauNVO) vorgenommen. Das WR-Gebiet soll dem Wohnen dienen.

Die Wohnnutzung hat sich hier in den vergangenen Jahren weiter verfestigt. Bedingt durch die Lage an der Haupteerschließungsstraße und auf Grund der vorhandenen Strukturen (siehe dazu auch Punkt 2.0 / eingeschossige Wohnhäuser mit Steildächern bereits vorhanden) sind diese Bereiche auch für dauernde Wohnnutzungen geeignet. Planungsabsicht ist, für diese gewissermaßen zentral liegenden durch öffentliche Verkehrsstrassen erschlossene Flächen auch verbindlich die Wohnnutzung festzusetzen. Die am zentralen Platz liegenden Flächen werden insgesamt dem WR-Gebiet zugeordnet. Nur innerhalb des WR-Gebietes können Erholungsnutzungen zu Wohnnutzungen umgewandelt werden. Das betrifft einzelne Grundstücke; es handelt sich um Flächen geringen Umfangs.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Wohnhäuser (Hauptanlage) pro Grundstück definiert.

Maßgebend für diese Festsetzung ist die vorhandene Bebauung. Weitere Überbauungen sollen ausgeschlossen sein, das Ortsbild soll nicht durch überdimensionierte Wohngebäude beeinträchtigt werden.

Pro Grundstück darf die Überbauung mit einem Wohnhaus (Hauptanlage) eine Fläche von 145 m² nicht überschreiten.

Für das WR-Gebiet werden weiterhin verbindliche Festsetzungen zur eingeschossigen Bauweise mit Steildachlösungen (Sattel- oder Krüppelwalmdach) getroffen. Im WR-Gebiet überwiegt bereits das Satteldach; Flachdächer und auch Walmdächer sollen ausgeschlossen werden. In den Proportionen sollen sich die Baukörper am zentralen Platz im Wesentlichen nicht unterscheiden. Mit den Festsetzungen will die Gemeinde auf die Gestaltung so Einfluss nehmen, dass dieser relativ kleine Bereich eine gewisse "Ensemblewirkung" hat und die Baukörper sich auch deutlich von den Bebauungen in den Wochenendhausgebieten unterscheiden.

Aus Sicht der Gemeinde sind weitere Festsetzungen nicht notwendig, die BauNVO gilt allgemein.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur auf geringen Teilflächen im Kernbereich der Siedlung Wohnnutzungen zugelassen.

Die Siedlung wird insgesamt vorrangig von der Erholungsnutzung geprägt. Auf den mit Wochenendhäusern bebauten Flächen sind Wandlungen zu einem Wohngebiet ausgeschlossen. Flächenzuschnitt und Größe der Einrichtungen sowie die Erschließung des Gebietes (die gesamten Strukturen) sind für die Entwicklung von Dauerwohnstätten (Wohngebieten) ungeeignet. Der vorherrschende Gebietscharakter ist das Freizeitwohnen; das ruhige Freizeitwohnen soll auch zukünftig im Vordergrund stehen. Im Bebauungsplan erfolgen also Festsetzungen als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (§ 10 BauNVO) in der Zweckbestimmung „Wochenendhaus“.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) ist der Orientierungswert (Lärm) für Wochenendhausgebiete dem für WR-Gebiete gleichgesetzt; Nutzungskonflikte sind somit ausgeschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen. Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien / Urlaub oder in sonstiger Freizeit.

In den Bebauungsplan werden somit folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

„Das Wochenendhausgebiet SO_{WOCH} dient zum Zwecke der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind Wochenendhäuser.

Ausnahmsweise können Anlagen und Einrichtung für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, zugelassen werden.“

Das Gebiet ist ausschließlich mit Wochenendhäusern bebaut und wird zum Freizeitwohnen genutzt. Darüber hinaus sollen jedoch auch Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Wohnen nicht stören, ggf. möglich sein.

Am südlichen Rand des Wochenendhausgebietes befinden sich bauliche Anlagen, die bereits gemeinschaftlich genutzt werden. Im Winkel angeordnet sind an den Grenzen zur freien Landschaft überdachte Stellflächen und davor ist eine Tanzfläche gebaut worden. Die Stellflächen werden gemeinschaftlich zum Unterstellen der Pkw's genutzt,

aber gleichzeitig auch bei Festen zum Sitzen bzw. Unterstellen der Schank- und Musikanlagen. Im Bebauungsplan erfolgen somit Umgrenzungen und Festsetzungen als „Flächen für Nebenanlagen / Gemeinschaftsanlagen“.

Das Wochenendhausgebiet soll sich auch zukünftig harmonisch in die Landschaft einfügen. Aufstockungen und Entwicklungen in der Höhe werden nicht gestattet. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zu einer max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) von 3,80 m, um Dachaufbauten u. Ä. auszuschließen.

Als Firsthöhe wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen über Terrain (natürliche Geländeoberfläche) definiert; bei hängigem Gelände ist Bezugspunkt die Gebäudeseite mit dem höher liegenden Terrain, also die höher liegende OK Gelände.

Im Sondergebiet werden Überbauungen von max. 60 m² pro Grundstück gestattet. Das Gebiet ist in dieser Größenordnung im Durchschnitt bebaut. Nur in Einzelfällen wird dieses Maß geringfügig überschritten (hier greift aber der Bestandsschutz). Bei Neubebauungen sind jedoch die Festsetzungen des B-Planes verbindlich.

An das Plangebiet grenzt südöstlich ein Erlenbruchwald im Verlandungsbereich des Gramelower Sees. Gemäß LWaldG sind 50 m Bauabstände zu beachten. Für die parallel zum Wald liegenden Grundstücke werden somit keine weiteren Bebauungen mehr zugelassen (auch keine so genannten genehmigungsfreien Bauten / bis 30 m² umbauter Raum).

Ergänzende Anmerkungen und Hinweise

1. Im Rahmen der Trägerbeteiligung haben die Versorgungsunternehmen auf ihre Bestände und deren Schutz sowie auf die Notwendigkeit der rechtzeitigen Abstimmungen weiterer Planungen hingewiesen.
2. Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt in einem Gebiet, in dem sich Bodendenkmale befinden. In diesem Bereich sind die Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten.
Für das Plangebiet insgesamt ist zu beachten, dass wenn bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist.

4.0 ERSCHLIESSUNG / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Verkehrliche Erschließung

Nach der Verordnung über Camping- und Wochenendplätzen (CWVO) vom 9. Januar 1996 müssen bei Wochenendplätzen Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 3 m breit sein, erforderliche Ausweich- und Wendemöglichkeiten sollten vorhanden sein.

In Riepke werden die einzelnen Wochenendgrundstücke über „private“ Wege (Verein) erschlossen. Eine Mindestbreite von 3 m ist gegeben. Die nördlich, nordöstlich des WR-Gebietes mit 9 Wochenendhäusern bebauten Erholungsflächen sind über den parallel zum Kastanienweg verlaufenden privaten Weg verkehrlich sehr gut erschlossen. Im südlich gelegenen Gebiet erfolgt die Erschließung ausschließlich über Stichstraßen und die erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten sind hier nicht immer gegeben. Mögliche Verbesserungen und Ergänzungen sind beraten worden.

Sinnvoll ist eine Verbindung zwischen den Mittelweg und Oberen Weg verbunden ggf. mit Festlegungen zum Einrichtungsverkehr. Dazu sind Flächeninanspruchnahmen von benachbarten Flurstücken (FS 9/45 und 6 der Flur 3) notwendig. Das vorhandene Grün und die Böschungen in diesem Bereich müssen berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen. Im Bereich der Anbindung an den Mittelweg muss die 3. überdachte Stellfläche zurück gebaut werden.

Als Abgrenzung zum freien Acker sind am vorhandenen Oberen Weg Hecken gepflanzt worden. Diese Heckenpflanzung sollte an der geplanten Verbindung weiter geführt werden und auch hier das Sondergebiet vom Ackerland trennen.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Wege als „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzt. Sie sind private Erschließungswege (gehören dem Verein). Nutzungsrechte werden demzufolge den Grundstückseigentümern, also den Anliegern, sowie Gästen und Besuchern gestattet. Im Bereich der Wege liegen zum größten Teil auch die Ver- und Entsorgungsleitungen; Nutzungsrechte werden somit auch jederzeit den zuständigen Unternehmen gestattet. Am südöstlichen Rand (FS 1/41) erfolgen Festsetzungen als „Flächen für Nebenanlagen / gemeinschaftliche Stellflächen“. Das Flurstück 1/41 dient bereits dem Abstellen von Pkw's. Auch zukünftig soll hier nur die Möglichkeit zum Abstellen von Pkw bestehen, da im Gebiet nicht auf jedem Grundstück ausreichend Standflächen zur Verfügung stehen.

Die der Erschließung des Sondergebietes dienenden Wege sind noch nicht vollständig dem Verein zugeordnet. Für Teilabschnitte sind noch **bodenordnende Maßnahmen** notwendig. So befindet sich z.B. der Weg am südlichen Rand auf privaten Flächen (FS 1/2 der Flur 3). Der Obere Weg verläuft im Bereich der Anbindung an die Kastanienallee auf dem FS 10 / Flur 3.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Verbindung Oberer Weg – Mittelweg sind Übernahmen von Flächen der Flurstücke 9/45 und 6 der Flur 3 notwendig.

Die Übernahmen der Flächen sind durch den Verein vorzunehmen.

Das WR-Gebiet ist über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Vor dem Reihenhäuser werden Flächen des FS 51 von der Gemeinde zum Abstellen von Pkw verpachtet. Die Gemeinde gestattet diese Nutzung auch zukünftig. Im Bebauungsplan werden somit Flächen für ca. 5 Stellplätze in der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Stadttechnische Erschließung

Zur stadttechnischen Erschließung ist anzumerken, dass die Ver- und Entsorgung über die zentralen Netze in der Gemeinde erfolgt. Das Abwasser wird über die Pumpstationen am Wendeplatz bzw. Am Erlenbruch in die zentrale Kanalisation abgeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Teschendorf.

Das Gebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Die Energieversorgung wird über die e.dis ENERGIE NORD AG mit abgesichert.

Die Leitungen im Gebiet sind, wie schon erwähnt, zum größten Teil bereits in die Wege verlegt worden (zum Teil jedoch auch noch auf privaten Flächen). Detaillierte Bestandspläne sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Im Bebauungsplan erfolgen somit allgemein Textliche Festsetzungen zur Sicherung der Leitungsrechte.

Den Versorgungsunternehmen ist der Zugang zu allen Leitungen jederzeit zu ermöglichen.

Am Wendeplatz befindet sich eine Pumpstation sowie ein Wasserzähler (Wasseruhr). Diese im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Standorte werden symbolisch gekennzeichnet.

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / AUSGLEICH UND ERSATZ

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Die Flächen sind in ihrer Nutzung nach private Grünflächen; im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Bauflächen. Die Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung, welche durch die Grundflächenzahl bestimmt wird. Festsetzungen einer Grundflächenzahl sind im Plangebiet nicht zwingend notwendig. Das Plangebiet ist bebaut und die nicht überbauten Flächen sind begrünt; § 17 BauNVO gilt allgemein. Der vorhandene geschützte Baumbestand ist zu erhalten, Rechtsgrundlage ist die Baumschutzverordnung der DDR, die im Landkreis Mecklenburg-Strelitz nach wie vor bis zum 30.07.2003 gilt. Danach gelten gemeindlich Baumschutzsatzungen.

Markantes Großgrün ist an der Kastanienallee vorhanden. Im Bebauungsplan werden diese Bäume an der Kastanienallee dargestellt und verbindlich mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Bäume sind nicht exakt eingemessen; die Standorte sind nach örtlicher Begehung ungefähr in die Flurkarte übernommen worden. Es handelt sich dabei um 6 Kastanien und 1 Esche, eine Kastanie am Ortseingang befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Entlang des Oberen Weges ist symbolisch der Heckenverlauf an der Grenze zur freien Landschaft aufgenommen worden (Festsetzung mit Erhaltungsgebot). Am geplanten Verbindungsweg ist die Weiterführung in einer Breite von 1,50 m festgesetzt worden (Anpflanzgebot). Festsetzungen mit Erhaltungsgebot erfolgen ebenfalls für die begrünter Böschungen entlang des Mittelweges am südwestlichen Plangebietsrand.

Zu den Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft ist abschließend anzumerken: Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Plangebiet ist bebaut. Zusätzliche Flächenversiegelungen erfolgen nicht.

Für die Verlängerung des Oberen Weges bis zur Gemeinschaftsfläche und seine Anbindung an den Mittelweg werden ca. 1.100 m² landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen (Wegelänge ca. 220 m / Gesamtbreite 5,00 m). Der geplante Weg wird nicht versiegelt, sondern als sandgeschlämmter Schotterweg (3,00 m breit)

mit beidseitigem Bankett (je 1,00 m breit) ausgebaut, so dass keine Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) erfolgen kann.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp M-V		Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (m ²)
Nr.	Bezeichnung				
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1100	1	1 x 0,75	825

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m ²)
Anpflanzung von Hecken	450	1 - 2	2	1	900

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf = 825 und dem Flächenäquivalent der Kompensation = 900 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Anpflanzgebote entlang des Weges ausgeglichen wird.

Cammin, 24.04.2003

St. 
Bürgermeisterin

