

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Kamminke

Beschlussvorlage
GVKa-0134/21-2

öffentlich

Beschluss über den erneut geänderten Entwurf und die eingeschränkte Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke gemäß 4 a Abs. 3 BauGB in der Fassung von 08-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 05.11.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kamminke (Entscheidung)	12.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich linksseitig vom Mühlenweg, beginnt ca. 80 m hinter der Jugendbegegnungs- und Bildungsstätte Golm und erstreckt sich von dort ca. 250 m entlang des Mühlenweges, in Richtung Bergstraße.

Es wird im Norden durch Freiflächen, im Osten durch Wald, im Süden den Ferienhof „Seepferdchen“ und im Westen durch den Mühlenweg begrenzt.

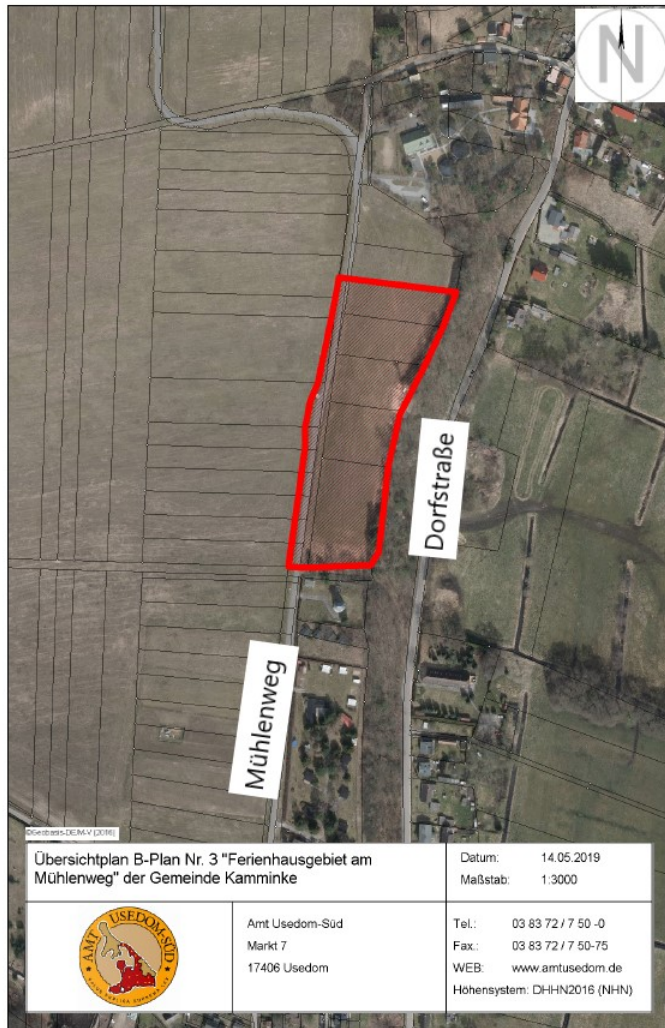
Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Kamminke

Flur 3

Flurstücke 215/1, 215/2, 216/1, 216/2, 217, 218, 219, 222/1, 223/1 224/1, 225/1, 226/1, 227/1, 228/1 und 229/1 sowie teilweise das Flurstück 221/1

Die Gesamtfläche beträgt rd. 1,8 ha



Übersichtsplan zum B-Plan Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“

1.

Der nochmals erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem nochmals erneut geänderten Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 08-2025 gebilligt.

2.

Der nochmals erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke von 08-2025 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

Die betroffenen Behörden sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zu beteiligen und es ist erneut eine Stellungnahme einzuholen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht durchgeführt.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des nochmals erneut geänderten Entwurfs:

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.

In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Im Rahmen der Erarbeitung der nochmals erneut geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden einige Änderungen gegenüber dem erneut geänderten Entwurf vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Aufgrund von Veränderungen bei den Kompensationsmaßnahmen nach der Beteiligung zum erneut geänderten Entwurf ist eine eingeschränkte Behördenbeteiligung sowie Betroffenenbeteiligung vorzunehmen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Kamminke verfügt bislang über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zur Umsetzung dieses Vorhabens wird nicht gesehen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ausreichen sollte, um die städtebauliche Entwicklung am Mühlenweg zu ordnen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 10 Ferienhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten geschaffen werden. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung dienen. Davon sind maximal 8 Ferienwohnungen zulässig. Der Anteil der Ferienwohnungen beträgt somit maximal 40 % der Gesamtwohnungen. Das Planvorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt dies vorwiegend durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung der Baufelder. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat. Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 37.141 m² KFÄ. Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung VG-052 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen bei Kamminke“ zugeordnet.

Das geplante Ökokonto liegt in der Gemeinde Kamminke, ca. 1 km westlich der Ortschaft Kamminke in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

Das Ökokonto umfasst ein Gebiet mit einer Gesamtfläche von 14,4519 ha und einem Aufwertungspotenzial von insgesamt 499.183 m²KFÄ.

Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Kamminke, Flur 3, Flurstücke 146, 147, 367/7, 475, 476, 489, 490, 492 und 493.

Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen, die im Zuge der Umsetzung des Ökokontos in extensive Mähwiesen überführt werden sollen. Die armen, sandigen Böden besitzen ein hohes Potential für die Etablierung artenreicher Trockenrasengesellschaften.

Daneben werden durch die Maßnahme Habitats für Offenlandbrüter, wie der Feldlerche, und für Zauneidechsen geschaffen.

3.

Die eingeschränkte Behördenbeteiligung sowie Betroffenenbeteiligung hat nach § 4 a Abs. 3 BauGB zu erfolgen.

4.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt

Kurzer Fahrplan für die nächsten paar Monate:

1. Der Landkreis fordert eine erneute eingeschränkte Beteiligung, weil bereits so viel Zeit vergangen ist. **Die erste und zweite Datei im Anhang sind überarbeitet/ausgetauscht!**

2. Die Vereinbarung zur temporären Hinterlegung der Pflegegelder wird in Kürze unterzeichnet und dann liegen die finanziellen Sicherheiten für das Vorhaben (Wert des naturschutzrechtlichen Ausgleiches) beim Amt in Verwahrung.
3. Nach der Beteiligungsrunde (aktueller Beschluss) wird die Naturschutzgenehmigung ein weiteres Mal angeändert, dann kann der städtebauliche Vertrag finalisiert werden und der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.
4. Da Kamminke über keinen FNP verfügt, muss der B-Plan dann noch zur Genehmigung eingereicht werden.
5. Ausfertigung des Planes und es gibt Baurecht für das Bauvorhaben.

Anlage/n

1	BP3_Kamminke_PZ_negE_Aug25 (öffentlich)
2	1 BP3_Kamminke_Begr_negE-ges_Aug25 (öffentlich)
3	2 BP3 Kamminke-geänderter Entwurf-Innenentwicklungspotenzial1_2021-02-23 (öffentlich)
4	3 BP3 Kamminke-geänderter Entwurf-Innenentwicklungspotenzial2_2021-02-23 (öffentlich)
5	4 BP3 Kamminke-geänderter Entwurf-Innenentwicklungspotenzial3_2021-02-23 (öffentlich)
6	5 BP3 Kamminke-geänderter Entwurf-Umweltbericht_2021-02-23 (öffentlich)
7	6 BP3 AFB_Dez2020 (öffentlich)
8	8 BP 3 Kamminke-geänderter EntwurfPlanzeichnung A3_2021-02-23 (öffentlich)
9	9 BP 3 Kamminke-geänderter Entwurf-Legende_A4_2021-02-23 (öffentlich)
10	10 BP3 Kamminke-geänderter Entwurf-CEF-Maßnahme A4_2021-02-23 (öffentlich)
11	11 BP3 Kamminke-geänderter Entwurf-Festsetzung_2021-02-23 (öffentlich)
12	12 BP3 Kamminke-geänderter Entwurf-Allgemeine Hinweise_2021-02-23 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Kamminke	6						