

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Kamminke - Gemeindevertretung Kamminke

Beschlussvorlage-Nr:  
GVKa-0134/21

Beschlusstitel:

Beschluss über den geänderten Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke in der Fassung von 02-2021

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
24.02.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	04.03.2021	Gemeindevertretung Kamminke	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

#### 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 geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem geänderten Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 02-2021 gebilligt.

## 2.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke von 02-2021 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- den nach Einschätzung der Gemeinde Kamminke wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung von 02-2021 ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind von der erneuten öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des 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 geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand 14.05.2019) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 3 sollte eine siedlungsstrukturelle Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Ausweisung der Wohnbauflächen sollte sich auf den Eigenbedarf der Gemeinde Kamminke beschränken.

Die Daten des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zeigen auf, dass die Bevölkerungszahlen seit 2010 rückläufig sind. Daher wurde ein Eigenbedarf zur Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Kamminke derzeit nicht gesehen. Folglich wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen keine Wohngebäude für Dauerwohnen ausgewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sind zahlreiche Stellungnahmen mit Bedenken gegen die vorgesehene Planung eingegangen. Anhand der Stellungnahmen wurde deutlich, dass die Öffentlichkeit einer reinen Ferienhausbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 kritisch gegenübersteht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Ort Kamminke Bauland für Dauerwohnen fehlt. Dieser Bedarf soll gedeckt werden.

Diesem Wunsch wollen die Bauherren nachgekommen. Es wurde eine Analyse in Hinblick auf die Innenentwicklungspotenziale des Ortes Kamminke durchgeführt. Die Flächenanalyse hat ergeben, dass trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen ein Bedarf an Bauland für Dauerwohnen besteht. Genauere Angaben zur Analyse sind der Begründung unter Punkt 2.4 „Flächenanalyse Kamminke“ zu entnehmen.

Die Entwurfsunterlagen werden an die geänderten Planungsziele angepasst.

Der Titel der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird erneut geändert. Die Formulierung aus dem Vorentwurf wird wieder aufgegriffen. **Der neue Titel lautet: Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke.**

Durch die vorgesehene Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung anzupassen. Entsprechend der Baugebietseinstufung der Baunutzungsverordnung entspricht das Plangebiet einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung. Folglich wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke in der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ (SO<sub>DW+FW</sub>) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um flexibler in der Stellung der geplanten Gebäude für Dauerwohnen und für die Fremdenbeherbergung zu sein, wurden anstatt der einzelnen Baufelder zwei größere Baufelder im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgewiesen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten aus dem Entwurf wird beibehalten.

In den geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 entfallen die Baufelder 3 bis 9 (Entwurf Stand 14.05.2019) ersatzlos.

Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine Änderung beim Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Es wird keine zulässige zu befestigende Grundfläche mehr ausgewiesen. Es wird neu für die Baufelder 1 und 2 die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. In dem Zuge wurde die textliche Festsetzung aus dem Entwurf I 3.3 „Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.“ gestrichen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahl mit 0,4 soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Es wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Für die Erhaltung des gesetzlich geschützten Biotops (ruderaler Sandmagerrasen) wird ein Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

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 12 Ferienhäusern mit 19 Wohneinheiten geschaffen werden. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung. 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 m<sup>2</sup> KFÄ. Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“ zugeordnet. Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 9,3578 ha im Bereich der Gemarkung Janow, Flur 2, Flurstücke 51 und 53. Das Ziel der Kompensationsmaßnahme besteht in der Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen.

### 3.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat nach § 4 a Abs. 3 BauGB zu erfolgen.

### 4.

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

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Kamminke	7	7		6	1		

# Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVKa-0134/21)

## Beschluss:

04.03.2021

Gemeindevertretung Kamminke

SI/2021/693/024

### 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 geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem geänderten Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 02-2021 gebilligt.

## 2.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke von 02-2021 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- den nach Einschätzung der Gemeinde Kamminke wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung von 02-2021 ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind von der erneuten öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des 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 geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand 14.05.2019) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 3 sollte eine siedlungsstrukturelle Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Ausweisung der Wohnbauflächen sollte sich auf den Eigenbedarf der Gemeinde Kamminke beschränken.

Die Daten des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zeigen auf, dass die Bevölkerungszahlen seit 2010 rückläufig sind. Daher wurde ein Eigenbedarf zur Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Kamminke derzeit nicht gesehen. Folglich wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen keine Wohngebäude für Dauerwohnen ausgewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sind zahlreiche Stellungnahmen mit Bedenken gegen die vorgesehene Planung eingegangen. Anhand der Stellungnahmen wurde deutlich, dass die Öffentlichkeit einer reinen Ferienhausbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 kritisch gegenübersteht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Ort Kamminke Bauland für Dauerwohnen fehlt. Dieser Bedarf soll gedeckt werden.

Diesem Wunsch wollen die Bauherren nachgekommen. Es wurde eine Analyse in Hinblick auf die Innenentwicklungspotenziale des Ortes Kamminke durchgeführt. Die Flächenanalyse hat ergeben, dass trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen ein Bedarf an Bauland für Dauerwohnen besteht. Genauere Angaben zur Analyse sind der Begründung unter Punkt 2.4 „Flächenanalyse Kamminke“ zu entnehmen.

Die Entwurfsunterlagen werden an die geänderten Planungsziele angepasst.

Der Titel der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird erneut geändert. Die Formulierung aus dem Vorentwurf wird wieder aufgegriffen. **Der neue Titel lautet: Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke.**

Durch die vorgesehene Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung anzupassen. Entsprechend der Baugebietseinstufung der Baunutzungsverordnung entspricht das Plangebiet einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung. Folglich wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke in der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ (SO<sub>DW+FW</sub>) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um flexibler in der Stellung der geplanten Gebäude für Dauerwohnen und für die Fremdenbeherbergung zu sein, wurden anstatt der einzelnen Baufelder zwei größere Baufelder im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgewiesen. Die zulässige

Zahl der Wohneinheiten aus dem Entwurf wird beibehalten.

In den geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 entfallen die Baufelder 3 bis 9 (Entwurf Stand 14.05.2019) ersatzlos.

Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine Änderung beim Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Es wird keine zulässige zu befestigende Grundfläche mehr ausgewiesen. Es wird neu für die Baufelder 1 und 2 die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. In dem Zuge wurde die textliche Festsetzung aus dem Entwurf I 3.3 „Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.“ gestrichen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahl mit 0,4 soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Es wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Für die Erhaltung des gesetzlich geschützten Biotops (ruderaler Sandmagerrasen) wird ein Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

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 12 Häusern mit 19 Wohneinheiten geschaffen werden. Im Verhältnis von mindestens 60 % Dauerwohnen und 40 % Ferienwohnen. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung. 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 m<sup>2</sup> KFÄ. Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“ zugeordnet. Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 9,3578 ha im Bereich der Gemarkung Stolpe, Flur 2, Flurstücke 51 und 53. Das Ziel der Kompensationsmaßnahme besteht in der Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen.

### 3.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat nach § 4 a Abs. 3 BauGB zu erfolgen.

### 4.

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

**Beschluss-Nr: GVKa-0134/21**

**Ja-Stimmen: 6**

**Nein-Stimmen: 1**

GVKa-0134/21

geändert beschlossen

Hartmann  
Bürgermeister

Siegel