

# **Gemeinde Cambs**

## **Begründung**

zur

### **2. Änderung des VEP Nr. 1**

**“Wohnbebauung Cambs, ehemalige Gutsanlage”**

für das Gebiet

**„Flurstücke 2/57 und 2/58 / Teilaufhebungsbereich“**

## **SATZUNGSEXEMPLAR**

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

## Inhalt

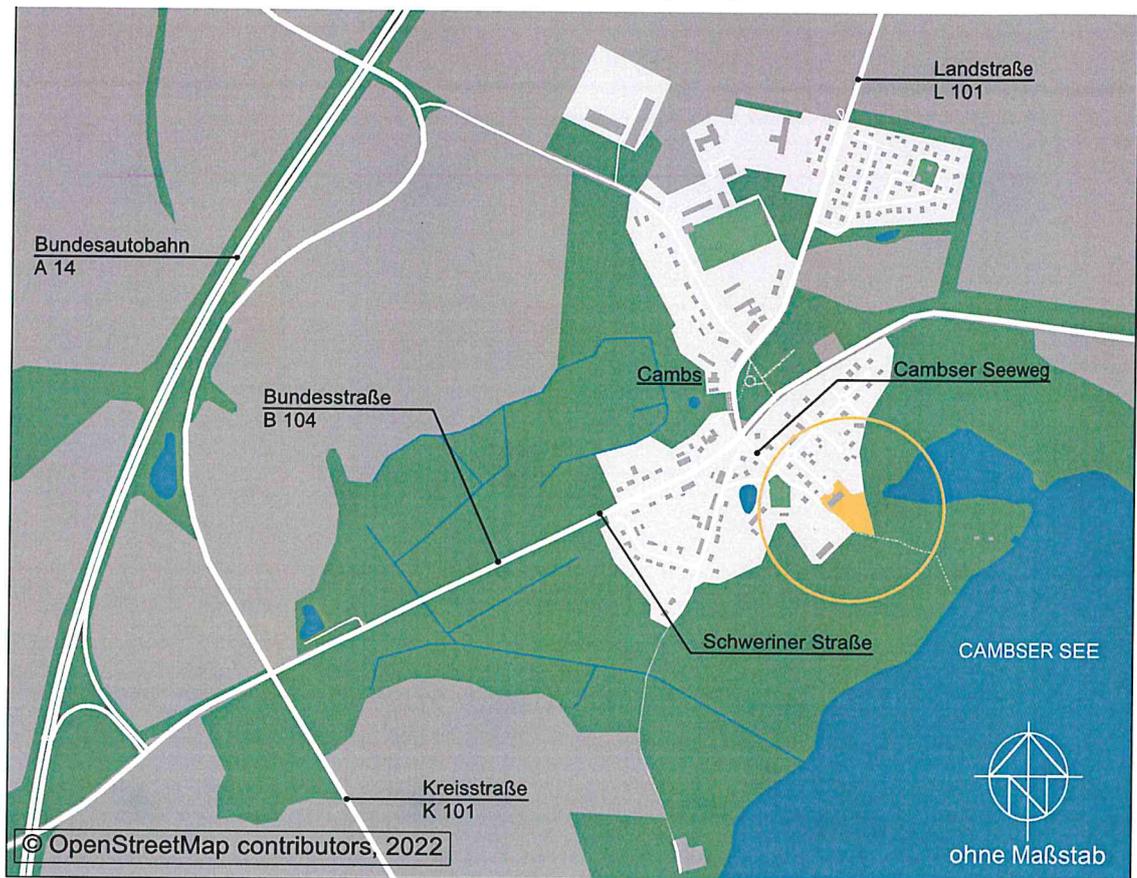
<b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage des Planungsgebietes .....	3
1.2 Anlass, Planungserfordernis und Planungsziel .....	3
1.3 Rechtsgrundlagen .....	4
1.4 Planunterlage .....	4
<b>2. Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Überörtliche Planungen .....	4
2.2 Örtliche Planungen .....	4
<b>3. Planverfahren und Auswirkungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Teilaufhebung .....	5
3.2 Verkehrserschließung .....	5
3.3 Ver- und Entsorgung .....	5
3.4 Umweltbelange .....	5

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des VEP Nr. 1 liegt im südlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Cambs, südlich der Bundesstraße B 104 / Schweriner Str. und nördlich des Cambser Seewegs, am Ende der Straße Zum Gutshaus. Das Plangebiet für die 2. Änderung des VEP Nr. 1 umfasst die Flurstücke 2/57 und 2/58, Flur 5 der Gemarkung Cambs und weist eine Fläche von rd. 0,57 ha auf.

Der Änderungsbereich ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan zur 2. Änderung des VEP Nr. 1 der Gemeinde Cambs

### 1.2 Anlass, Planungserfordernis und Planungsziel

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Cambs, ehemalige Gutsanlage“ wurde 1996 von der Gemeinde Cambs aufgestellt. 2003 wurde ein erstes Mal geändert.

Mit der Aufstellung des Bauleitplanes wurde die ehemalige Gutsanlage samt denkmalgeschützten Gutshaus und Park einbezogen. Das Gutshaus mit dem dazugehörigen Grundstück auf dem Flurstück 2/58 entsprach und entspricht weder in der ehemaligen und aktuellen Kubatur den Festsetzungen des VEP Nr. 1 „Wohnbebauung Cambs, ehemalige Gutsanlage“. Aufgrund dessen ist als Planungsziel die Herausnahme des Flurstücks 2/58 aus dem Geltungsbereich der Satzung definiert worden.

Durch die Herausnahme des Flurstücks 2/58 verbliebe sogleich ein Einzelflurstück im Plangeltungsbereich (hier: 2/57). Hierbei handelt es sich um eine Nebenanlage i. S. d. § 14 Abs. 2 BauGB. Es wird zugleich aus der Satzung herausgenommen.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cambs hat am 11.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des VEP Nr. 1 „Wohnbebauung Cambs, ehemalige Gutsanlage“ beschlossen.

Der Änderung des VEP liegen zugrunde:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und
- die **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.März 2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020.
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** 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).

Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt.

### 1.4 Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin, bezogen über den Geoshop des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

## 2. Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

### 2.1 Überörtliche Planungen

Ziele der Landesplanung und Raumordnung werden durch die Planänderung nicht berührt.

### 2.2 Örtliche Planungen

Die Gemeinde Cambs verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Gemeinde ist daran gelegen, dass das denkmalgeschützte Gutshaus weiterhin einer sinnvollen Nutzung / zweckmäßigen Verwendung unterliegt. Die Gemeinde geht hier in erster Linie von einer Wohnnutzung aus, auch im Hinblick auf das Ferienwohnen.

Das Dauerwohnen ist bereits etabliert. Dem untergeordnet wird auch eine Ferienwohnutzung für sinnvoll erachtet. Der Begriff „Ferienwohnung“ impliziert, dass eine Anmietung regelmäßig für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung erfolgt.

Sonstige Nutzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange dem entgegenstehen.

### **3. Planverfahren und Auswirkungen**

#### **3.1 Teilaufhebung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teilaufhebung für konkret bestimmte Flurstücke. Mit der Teilaufhebung wird auf die vorhandene städtebauliche Situation reagiert bzw. Bezug genommen.

Durch die 2. Änderung des VEP 1 wird der weitere Plangeltungsbereich der gültigen Satzung nicht berührt; die Satzung besteht hier in der gültigen Fassung fort und bleibt unverändert.

Mit der Herausnahme der in Rede stehenden Flurstücke wird dieser Bereich künftig dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sein. Dabei greift als dann § 35 Abs. 4 BauGB i. V. m. dem Denkmalrecht.

Letztendlich obliegt es der Baugenehmigungs- und Denkmalschutzbehörde, im Zusammenhang mit der Einvernehmensherstellung mit der Gemeinde, den Einzelfall zu bewerten/-handeln und Genehmigungen zu erteilen.

Durch die Teilaufhebung werden die Grundzüge der Planung / die ursprüngliche Planungskonzeption nicht berührt, so dass die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der umwelterheblichen Auswirkungen) ist nicht anzuwenden.

#### **3.2 Verkehrserschließung**

Das Gebiet der Teilaufhebung ist über die Straße „Zum Gutshaus“ an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Straße „Zum Gutshaus“ endet im nord-westlichen Bereich des Plangebietes in Form einer Wendeanlage.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet der Teilaufhebung ist ausreichend erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Cambs und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

#### **3.4 Umweltbelange**

##### Orts- und Landschaftsbild

Das Gutshaus nebst Park bilden u. a. die Keimzelle der dörflichen Entwicklung von Cambs. Insofern ist der Bewahrung ein hoher Stellenwert im Rahmen des örtlichen Landschafts- und Ortsbildes einzuräumen. Die dörfliche Charakteristik wird u. a. durch das Gutshaus, die Kapelle sowie den dorfmittigen Teich geprägt.

##### Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gutshaus und der zugehörige Park in Cambs sind eingetragene Einzeldenkmale gemäß § 2 und § 5 Denkmalschutzgesetz M-V.

Im Bereich der Teilaufhebung befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

2. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Dr. Lars Saalow, Tel.: 0385 - 58879 647).

#### Weitere Schutzgüter

Die Teilaufhebung hat keine erheblichen Auswirkungen auf weitere Schutzgüter.

#### Artenschutz

Bei Maßnahmen am Gebäude und im Park sind - neben den Denkmalschutzbelangen - sogleich die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Cambs am 07.04.2022 gebilligt.

Gemeinde Cambs, den 07.07.22

