

Ergänzungssatzung der Gemeinde Cammin

nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Cammin

Teilbereich Birkenweg

Begründung zur Satzung

Die Gemeinde Cammin hat noch keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für den Bereich der Ortslage Cammin erlassen. Für den überwiegenden Bereich des Ortsteiles wurde im Jahr 1993/ 1994 eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 erarbeitet. Die Genehmigung der Satzung wurde im November 1994 mit Maßgaben erteilt. Die Erfüllung der Maßgaben erfolgte erst im Januar 2006, so dass auch die Satzung erst seit März 2006 rechtskräftig ist. Da die Flurstücke 33 – 36 am Birkenweg nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung liegen, hat die Gemeindevertretung beschlossen die Ergänzungssatzung Birkenweg aufzustellen.

Planungsziel der Satzung ist die maßvolle städtebauliche Ergänzung der Bebauung am Birkenweg. Die Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sollen auf Grund der angrenzenden Bebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen werden durch die vorhandene bauliche Nutzung von eingeschossiger Bebauung geprägt.

Einbezogen werden auf der östlichen Seite des Birkenweges in Fortsetzung der rechtskräftigen Satzung das Wegeflurstück 36, die als Garten genutzten Flurstücke 35 und 34 sowie der als Verkehrsfläche (Wendemöglichkeit) genutzte Teil des Flurstücks 33. Die östliche Grenze der Ergänzungssatzung wird durch die natürliche Grenze des Geländebruchs und anschließender Uferzone des Camminer Sees gebildet. Der Teilbereich der einbezogenen Flurstücke vom Geländebruch bis zum See befindet sich und soll auch im Eigentum der Gemeinde verbleiben, um sicherzustellen, dass der Uferbereich mit dem Großbaumbestand unverändert erhalten bleibt und der Uferweg und das Seeufer jederzeit für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Die Bebauung der Ergänzungsgrundstücke muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es werden nur wenige Festsetzungen nach § 9 BauGB zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung getroffen.

Örtliche Bauvorschriften werden nicht erlassen. Zur Berücksichtigung des Landschaftsausgleichs wird eine grünordnerische Festsetzung getroffen. Der künftige Bauherr sollen je 500 m² Baugrundstück einen Laubbaum pflanzen. Zu den Laubbäumen zählen auch Obstgehölze.

Da sich die einbezogenen Flurstücke innerhalb der Uferschutzzone des Camminer Sees befinden ist zu dem konkreten Bauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Landesnaturschutzgesetz erforderlich. Diese Ausnahmegenehmigung zur Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens im Geltungsbereich der Satzung „Birkenweg“, liegt mit Schreiben der Landrätin des Landkreises Mecklenburg- Strelitz vom 16.05.2006 vor.

Den Schutz und die Erhaltung vorhandener Bäume und anderer Gehölze regelt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Cammin, die am 08.06.2003 in Kraft getreten ist. Hiernach sind u. a. Bäume ab einem Stammumfang von 0,30 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden geschützt. Besonders markante Bäume und Baumgruppen sind in

der Planzeichnung dargestellt. In die Satzung wird unter 2.2 die folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Alle geschützten Bäume außerhalb der ausgewiesenen Baugrenze sind zu erhalten.“

Die verkehrliche Erschließung ist über den Birkenweg, der mit Betonpflaster befestigt ist, gesichert. Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straße usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Verkehrsbehörde des LK MST einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Die Wasserversorgung ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH gesichert. Der Anschluss erfolgt von der vorhandenen Leitung im Birkenweg.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation, für die der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee über die Tollenseuferabwasserbeseitigungsgesellschaft mbH zuständig ist.

Von der im Birkenweg vorhandenen Druckrohrleitung PE-HD 40 x 3,7 PN ist bis an das Grundstück des geplanten Vorhabens durch die neu.sw ein Anschlusskanal als Druckrohrleitung mit Schieber zu verlegen. Auf dem Grundstück ist auf Kosten des Eigentümers ein Pumpwerk (Hebestelle für das Schmutzwasser) zu errichten und mittels Hausanschlussleitung an den Anschlusskanal anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll gemäß Landeswassergesetz vorrangig auf den Grundstücken versickert oder verwertet werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. In unmittelbarer Nähe des Standortes befindet sich am Camminer See eine ausgeschilderte Saugstelle zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr.

Der ausgebaute Birkenweg endet mit der Wendefläche an der Satzungsgrenze. Ein Durchfahrt zum Dorfplatz wird mit Pollern vermieden. Die Durchfahrt für die Feuerwehr ist jedoch gewährleistet, da die Poller mit dem Schlüssel A „Betätigungsschlüssel für Armaturen“ nach DIN 3223 ausgerüstet sind und von der Feuerwehr geöffnet werden können.

Die Versorgung mit Elektroenergie und die telekommunikationstechnische Erschließung werden durch die E.ON edis AG und die Deutsche Telekom gesichert. Im Planbereich vorhandene Leistungsbestände der Deutschen Telekom und der E.ON edis AG dürfen durch geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Richtlinien und Hinweise zum Schutz der Kabel und Leitungen sowie zu Baumpflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.

Mit den Versorgungsträgern sind die notwendigen Abstimmungen zu treffen.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege sind im Bereich der Satzung nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt.

Für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

In der Satzung werden die für die Genehmigung einzuhaltenden Bedingungen als Hinweis dokumentiert.

Die Lage der Bodendenkmale wird aus den übergebenen Unterlagen in die Planzeichnung übernommen. Nach Eintragung des angegebenen Bereiches wird deutlich, dass nur der Nordrand des Geltungsbereichs außerhalb der festgelegten Baugrenze betroffen ist.

Bei Bauarbeiten können aber jederzeit neue Bodendenkmale entdeckt werden. Sollte dies der Fall sein, ist der folgende Hinweis zu beachten:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

Cammin, den 12.01.2007




Sterr
Bürgermeisterin

27.01.2007

Die Ergänzungssatzung ist nach der Bekanntmachung am in Kraft getreten.