

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur

**Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m.  
§ 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**des Dorfes B u d d e n h a g e n**

Landkreis Ostvorpommern

Satzungsfassung

12/97

*[Handwritten signature]*

*Buddehagen, 25.02.1998*



Die Gemeinde Buddenhagen gehört zum Landkreis Ostvorpommern.  
Sie befindet sich in einer Entfernung von 10 km südwestlich der Stadt Wolgast.  
Das Gemeindegebiet wird von der Kreisstraße Nr. 19 in Richtung Wahlendow gequert.

In der Gemeinde Buddenhagen lebten mit Stand 06/96 404 Einwohner.

Im Zeitraum von 1992 - 96 hat die Gemeinde Buddenhagen das Wohngebiet „An der alten Anklamer Landstraße“ (B- Plan Nr. 2) geplant, erschlossen und zur Bebauung freigegeben.  
Lediglich 3 der insgesamt 40 Parzellen sind noch nicht bebaut.

Da in der Gemeinde ständig Nachfragen zu Bebauungsstandorten für Eigenheime eingehen und keine Baulücken mehr im Innenbereich vorhanden sind, hat sich die Gemeinde zur Erstellung einer Innenbereichssatzung entschlossen.

Wohnbauflächen sollen durch die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke östlich der Wahlendower Straße gewonnen werden.

Das vorhandene Flurkartenmaterial wurde nach Vorortbesichtigung bezüglich der wesentlichen Bestände ergänzt.

In der Planzeichnung werden dargestellt:

- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Buddenhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Erweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Geltungsbereich des B- Planes Nr. 1 „Feriensiedlung am Walde“
- Geltungsbereich des B- Planes Nr. 2 für das Allgemeine Wohngebiet „An der alten Anklamer Landstraße“

#### Abrundungsflächen

- |   |  |  |
|---|--|--|
| - | am Jägerweg<br>(Flurstück 150/12)  | 1 Wohneinheit  |
| - | östlich der Wahlendower Straße,<br>Gelände ehemalige Stallanlage<br>(Teilfläche aus Flurstück 68 der Flur 3) | ca. 3 Wohneinheiten<br>oder<br>Gemeindehaus<br>und Feuerwehr |

## Erweiterungsflächen

- östlich der Wahlendower Straße,  
zwischen Bebauung Flurstück 116 und Flurstück 113  
(Teilflächen der Flurstücke 114, 115/2  
und 116) ca. 5 Wohneinheiten
  
- östlich der Wahlendower Straße,  
zwischen der Bebauung auf Flurstück 112  
und Flurstück 109  
(Teilflächen der Flurstücke 104, 110, 111/1  
und Flurstück 111/2) ca. 3 Wohneinheiten

Nach Vorortbegehung wurde durch das Forstamt Buddenhagen eine Ausnahme-  
genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 30 m mit Stellung-  
nahme vom 09.07.1997 erteilt.

Zitat Forstamt:

„Einer Unterschreitung des Mindestabstandes von 50 m auf einen Abstand von  
mindestens 30 m wird aus folgenden Gründen zugestimmt.

Die Gemeinde Buddenhagen bleibt durch ihre Lage mitten im Wald in ihrer  
Ausdehnung begrenzt.

Durch die Steigerung des Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau in den nächsten  
Jahren sollte eine Erschließung vorhandener Baulücken im Vordergrund stehen.  
Zwischen dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück und dem Wald befindet sich  
eine öffentliche Straße. Da hier der angrenzende Waldeigentümer ohnehin Gefahren-  
quellen auszuräumen hat (Verkehrssicherungspflicht) können Gefährdungen  
bei Einhaltung des 30 m Abstandes zwischen dem Wald und den baulichen Anlagen  
durch herabfallende Äste, Windbruch für letztere weitestgehend ausgeschlossen  
werden.“

Gemäß der Forderung der Forstbehörde wurde auf die Planzeichnung folgende  
Festsetzung übernommen:

„Belange der Forstbehörde

Für die als Wohnbauerweiterungsflächen ausgewiesenen Teilflächen der Flur-  
stücke 111/1, 114, 115/1, 115/2, 116 und Flurstück 111/2 der Flur 3, Gemarkung  
Buddenhagen wird festgesetzt, daß die Errichtung der Wohngebäude sowie  
sonstiger baulicher Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO ausschließlich  
innerhalb der dargestellten Baugrenzen erfolgen darf.

Ein Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald von 30 m ist einzuhalten.“

- östlich der Wahlendower Straße,  
zwischen der Bebauung Flurstücke 109 und 108  
(Teilfläche aus Flurstück 104) 2 Wohneinheiten

## **Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen**

Da für die Einbeziehung von Erweiterungsflächen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG erforderlich sind, wurden folgende Festsetzungen auf die Planzeichnung übernommen:

„Für Erweiterungsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG). In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m <sup>2</sup> Strauchpflanzung	(2x verpflanzte Qualität)
1 Baum	(2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Gemeindegebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Erhalt zu setzen.“

Die auf dem Flurstück 115/1 befindliche Baumreihe wurde durch Darstellung mit dem Planzeichen 13.2 der Planzeichenverordnung unter Erhalt gesetzt.

## **Hinweise der Denkmalbehörde**

### **Bodendenkmale**

Da jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können, wurden folgende Auflagen auf die Planzeichnung übernommen:

1.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## **Baudenkmale**

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Baudenkmale

- Villa Jägerweg 01
- Transformatorenhaus

sind auf der Planzeichnung dargestellt.

Die in Aussicht genommenen Abrundungs- und Erweiterungsflächen sind wasser- und abwasserseitig zentral erschlossen.

Nach Aussage der Peenestrom Wasser GmbH können alle geplanten Bauvorhaben an die im Baubereich vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Gemeinde hat die Erweiterung des Trinkwassernetzes beim Versorgungsunternehmen für die Investitionsplanung angemeldet. In Abstimmung mit der Peenestrom Wasser GmbH wird das Netz jeweils in Abschnitten entsprechend des Erfordernisses (aktuelle Bauanträge) erweitert.

### **Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Bauordnungsamt**

1. Jedes Grundstück muß mit einer Breite von mindestens 3 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2. Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 LBauO M-V auf den Grundstück selbst liegen.
3. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.
4. Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung der Abwasser/ Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.
5. Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen (Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist erfolgt)
6. Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden.  
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.  
Die Mindestabmessungen der Stellplätze und Fahrgassen sind entsprechend § 4 Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 10.11.1995 einzuhalten.

Auf die Planzeichnung wurde folgende Festsetzung übernommen:

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen.“

### **Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Hoch- und Tiefbauamt**

Sollten im Geltungsbereich der Satzung neue Anbindungen an die Kreisstraße OVP 19 geplant werden, sind diese mit dem Hoch- und Tiefbauamt abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen. Unterlagen hierfür sind gesondert einzureichen.

### **Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind dem Straßenverkehrsamt die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) zur gesonderten Stellungnahme zu übergeben.

### **Hinweise des Landkreises, Umweltamt, Untere Abfallbehörde**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis OVP (Abfallwirtschaftssatzung- Abf-ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der Unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen.  
Die Arbeiten sind ggfs. zu unterbrechen.

Die Müll- und Werkstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

### **Hinweise des StAUN Ueckermünde, Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Schutzgebiet für die Wasserfassung Buddenhagen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone herrschen gem. der DVGW- Regel W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“ verschiedene Verbote und Nutzungseinschränkungen. Entscheidungen bzgl. möglicher Ausnahmegenehmigungen trifft die untere Wasserbehörde.

### **Hinweise des StAUN Ueckermünde, Immissionsschutz**

Bei den beabsichtigten Lückenschließungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen.  
Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder, auf die Wohnbebauung sind auszuschließen.

### **Hinweise des Landesvermessungsamtes**

Im Plangebiet befinden sich Lagefestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes M-V. Die genaue Lage der Festpunkte ist der Verfahrensakte zur Satzung zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, daß Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben.  
Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

## **Hinweise des Munitionsbergungsdienstes**

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

## **Hinweise der HEVAG**

Im geplanten Baubereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der HEVAG. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich. In Richtung Walendow kann in Abhängigkeit vom Energiebedarf eine Ortsnetzverstärkung erforderlich werden. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Antrag des Erschließungsträgers/Anschlußnehmers zur Versorgung des Baugebietes zu stellen.

## **Hinweise der Verbundnetz Gas AG**

Das Satzungsgebiet wird von einer Ferngasleitung (FGL) 98.06, DN 300 gequert. Die Grobtrasse ist in der Planzeichnung eingetragen. Die Gasleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 6 m. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, daß im Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

VNG - Anlagen dürfen weder überbaut noch eingefriedet werden. Die Einzäunung der Grundstücke ist außerhalb des Schutzstreifens möglich. Im zur Bebauung vorgesehenen Gebiet sind Schutzstreifen der VNG - Anlagen als Grünstreifen (Rasen) anzulegen. Diese müssen begehbar bzw. befahrbar sowie sichtfrei sein. Detaillierte Hinweise sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Buddenhagen im Dezember 1997

Dosse  
Bürgermeister