

B E G R Ü N D U N G

SATZUNG über die 2. ÄNDERUNG

des

BEBAUUNGSPLANES NR. 2

für das

**ALLGEMEINE WOHNGEBIET
„AN DER ALTEN ANKLAMER LANDSTRASSE“**

**DER GEMEINDE BUDDENHAGEN
LANDKREIS OSTVORPOMMERN**

ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 02-2001

(Zusätze und Präzisierungen gemäß der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben)

Buddenhagen, 17.07.2007

f. i.



Inhaltsverzeichnis

- 1.0 ALLGEMEINES**
- 2.0 BESONDERE MERKMALE**
 - 2.1 Lage und Begrenzung**
 - 2.2 Flächenausweisung**
 - 2.3 Vorhandene Bebauung**
- 3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN**
 - 3.1 Bebauungsplanausweisung**
 - 3.2 Grünplanung**
- 4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE**
- 5.0 VERKEHRSEITIGE ERSCHLIESSUNG**
 - 5.1 Fließender Verkehr**
 - 5.2 Ruhender Verkehr**
 - 5.3 Fußgänger- und Radverkehr**
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNG**
- 7.0 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG**
- 8.0 ORDNUNGSMASSNAHMEN**
- 9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNHAMEN**

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

"AN DER ALTEN ANKLAMER LANDSTRASSE"

IN DER GEMEINDE BUDDENHAGEN

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 2 „An der alten Anklamer Landstrasse“ wurde 1992 aufgrund der § 1, 2 und 8 ff. BauGB in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung und aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Buddenhagen entwickelt.

Die Namensgebung des Bebauungsplanes – „An der alten Anklamer Landstraße“ – wurde von der Gemeinde gewählt, da sich das Plangebiet an dieser alten Landstrasse befindet, die heute den Namen „Wahlendower Straße“ trägt.

Zusatz 1. Änderung:

Die 1. Änderung zur Satzung gemäß § 13 BauGB wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

- a) der Geltungsbereich des Plangebietes wurde durch Einbeziehung des Flurstückes 173/32 (alt Teilfläche aus Flurstück 169) erweitert
- b) im Anschluss sollte die Parzelle 173/31 unter Hinzunahme des Flurstückes 173/32 in zwei Grundstücke geteilt werden

Dieses Planungsziel musste jedoch nach der Beteiligung der Forstbehörde aufgegeben werden, da durch die geplante zusätzliche Flurstücksteilung ein Heranrücken der Baugrenzen an den Wald einhergegangen wäre, wozu das Forstamt Jägerhof keine Zustimmung erteilte.

- c) in Text (Teil B) Punkt 2.3 - Dachform wurde die Ergänzung aufgenommen, dass die Festsetzungen nicht für Nebengebäude gelten

Zusatz 2. Änderung:

Im Rahmen der Realisierung der Eigenheime wurden von etlichen Bauwilligen Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Die Befreiungsanträge bezogen sich zum größten Teil auf bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für die Nebenanlagen und die Einfriedungen.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß der Ursprungssatzung zu unbilligen Härten führen würde und die Zusätze bzw. Änderungen keine Verschlechterung der städtebaulichen Situation im Plangebiet bewirken.

Deshalb hat die Gemeindevertretung Buddenhagen den Beschluss zur 2. Änderung der Satzung gefasst.

Die betroffenen Festsetzungsänderungen sind unter Punkt 3.1 der Begründung dargelegt.

2. BESONDERE MERKMALE

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde Buddenhagen. Es wird im Norden durch Einzelhausbebauung an der Bahnhofstraße, im Osten durch die Wahlendower Straße, im Süden durch den Scheideweg mit sich anschließendem Aufforstungsgelände und im Westen durch Einzel- und Doppelhausbebauung am Jägerweg begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 172; 173/2 - 173/41; 183/1 -183/3; 185/1- 185/18 der Flur 3 der Gemarkung Buddenhagen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 58.000 m².

Zusatz 1. Änderung:

Die zwischenzeitlich erfolgten Flurstücksteilungen zur Parzellierung wurden in der Planzeichnung dargestellt.

2.3 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Eigenheimen bebaut.

Von Nordosten nach Südwesten wird das zu überplanende Gebiet von einer Gasleitung gequert, die der Verbundnetz Gas AG gehört.

Entlang der Wahlendower Straße verläuft eine Wasserleitung (80 AZ) und parallel dazu eine Entsorgungsleitung (DN 200 Stz.), die in westlicher Richtung abknickt und entlang des Scheideweges in den Jägerweg einmündet.

Bei der Bebauungsplanfläche handelt es sich um ein völlig ebenes Gelände, welches durch Stilllegung der Landwirtschaft keiner Nutzung mehr unterliegt.

3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN

3.1 Bebauungsplanausweisung

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Da die Gemeinde beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die Ansiedlung von Eigenheimen sowie Einrichtungen gemäß § 4 (2) und (3) Abs. I (Kleinbeherbergungsgewerbe) zuzulassen, wurde eine Differenzierung der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Gemeinde Buddenhagen hat am 10.12.1991 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst, um die städtebaulichen Grundlagen für eine Bebauung im Plangebiet zu schaffen.

Zusatz 2. Änderung:

Am 18.10.2000 hat die Gemeindevertretung Buddenhagen den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde beantragt.

Es sollen lediglich eingeschossige Hochbauten zugelassen werden, um die Einpassung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die Erhaltung des dörflichen Landschaftscharakters zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wurden von der Gemeinde 42 Eigenheimparzellen mit einer Größe von 700 m² - 1.000 m² und 1 Doppelhaus mit einer Grundstücksfläche von 400 m² je Doppelhaushälfte vorgesehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches, der Bau-Nutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung getroffen.

Für die einzelnen Baugrundstücke wurden keine Baulinien (Baufluchten) sondern lediglich Baugrenzen festgelegt, die bei der Anlage von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Für das Maß der baulichen Nutzung bezüglich Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurden je nach Grundstückszuschnitt Höchstgrenzen festgelegt.

Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes für Dachform, Dacheindeckung, Einfriedungen etc. wurden vorgenommen, um einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung zu begegnen.

Zusatz 2. Änderung:

Entsprechend der Begründung der Notwendigkeit in Punkt 1.0 der Begründung wurde der Bebauungsplan Nr. 2 im Rahmen der 2. Änderung der Satzung in folgenden Punkten präzisiert:

Formell:

- **Gliederung des Textes (Teil B) in die Abschnitte I. Planrechtliche Festsetzungen, II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, III. Sonstige Festsetzungen und Hinweise sowie Neuordnung der Festsetzungen in den Abschnitten**
- **Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen**

Materiell:

Ergänzung bzw. Präzisierung nachfolgender bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften:

- „1. **Fassade** § 86 (4) LBauO M-V

Für die Fassadengestaltung sind nur heller Putz, heller Klinker oder roter Klinker zulässig.“

Zusatz gemäß 2. Änderung:

„Für Nebengebäude ist auch Holz zulässig.“

- „3. **Dacheindeckung** § 86 (4) LBauO M-V

Die Dacheindeckung hat mit roten Dachziegeln, Schindeln oder Dachpfannen zu erfolgen.

Zusatz gemäß 2. Änderung:

Für Nebengebäude sind auch Holzkonstruktionen, Pappdächer und begrünte Dächer zulässig.“

- „4. **Einfriedungen** § 86 (4) LBauO M-V

Präzisierung gemäß 2. Änderung:

Für die Einfriedung der Grundstücke sind Hecken sowie Holz- oder Metallziergitterzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf

- **zur Wahlendower Strasse und zum Scheideweg max. 1,25 m;**
- **zur Grünanlage und zur Rantrumer Strasse max. 1,00 m;**
- **zu allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 0,80 m**

betragen.“

- **Zusatz gemäß 2. Änderung:**
 „6. **Ordnungswidrigkeiten** § 84 LBauO M-V

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Deutsche Mark geahndet werden.“*

3.2 Grünplanung

Im gesamten Plangebiet gibt es keinen Bestand an Bäumen und Sträuchern, da die Fläche wie bereits unter Punkt 2.3 ausgeführt, früher für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wurde und jetzt eine Stillungsfläche darstellt.

Für die Anlage von Grünzonen mit parkähnlichem Charakter boten sich besonders die Flächen östlich und westlich der vorhandenen Gastrasse an, da diese Sicherheitsabstandsflächen ohnehin von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Bei der Planung von Anpflanzungen in diesem Bereich wurde östlich der Gastrasse ein Korridor ausschließlich mit Rasenflächen vorgesehen, um eventuelle Wartungsarbeiten an der Leitung zu ermöglichen.

Weitere Grünzonen sind in den öffentlichen Grundstücksbereichen entlang der Wahlendower Straße und dem Scheideweg geplant.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze zwischen Gastrasse und Wahlendower Straße wurde eine Grünzone mit Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Diese Fläche soll den Charakter eines Dorfplatzes erhalten.

Zusatz 1. Änderung:

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind bereits im Plangebiet in 2. Bauabschnitten realisiert.

4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebietes	rd.	58.000 m ²
Erschließungsflächen	rd.	1.600 m ²
Straßen und Wege	rd.	4.600 m ²
Grünflächen	rd.	14.400 m ²
Nettobauland	rd.	39.000 m ²

5.0 VERKEHRSEITIGE ERSCHLIESSUNG

5.1 Fließender Verkehr

Die Gemeinde Buddenhagen beabsichtigt, die straßenseitige Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz von der Wahlendower Straße (LII0) vorzunehmen. Da die LII0 lediglich als unbefestigter Landweg existiert, bittet die Gemeinde Buddenhagen das Straßenbauamt Stralsund aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahmen in ihren Planungen den Ausbau der Wahlendower Straße vorzusehen.

Der fließende Verkehr im Plangebiet soll durch Anlage von Wohnanliegerwegen erfolgen. Hierbei ist vorgesehen, einen 5,50 m breiten gepflasterten Zufahrtsweg von der Wahlendower Straße bis zum ersten Abzweig im Wohngebiet anzulegen, der mit einer Breite von 4,00 m weitergeführt wird und durchgängig einen straßenbegleitenden 0,75 m breiten Gehweg erhält.

5.2 Ruhender Verkehr

Eine öffentliche Parkfläche ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung der Stellplätze hat auf den einzelnen Grundstückspartellen zu erfolgen.

5.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr soll über einen straßenbegleitenden Gehweg mit einer Breite von 0,75 m mit Verbundpflaster erschlossen werden.

Außerdem beabsichtigt die Gemeinde die Anlage von kombinierten Geh- und Radwegen zur Verkehrsberuhigung parallel zur Wahlendower Straße und zur Erschließung zwischen Wohnanliegerweg und dem geplanten Dorfplatz sowie einen entsprechenden Ausbau des Scheideweges zwischen Wahlendower Straße und Jägerweg.

Die Anlage der Geh- und Radwege ist mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

Zusatz 1. Änderung:

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss und Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes erfolgen. Eine entsprechende Zusicherung liegt bereits von der Nordwasser GmbH vor. Hierzu sind die im Jägerweg und in der Wahlendower Straße befindlichen Leitungen (AZ 80) durch eine 90er PE-Leitung zum Ring zu schließen.

Die vorhandene Abwasserleitung DN 200 Steinzeug befindet sich nach Aussage der Nordwasser GmbH in gutem Zustand und ist für die anfallenden Abwassermengen ausreichend dimensioniert. In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur hat die Einleitung der Abwässer in die vorhandene Kläranlage zu erfolgen.

Für die Elektroerschließung kann als Anschlusspunkt der vorhandene Trafo am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Wahlendower Straße angesehen werden. Die Erstellung der Erschließungskonzeption ist von der HEVAG nach Bestätigung des Bebauungsplanes zugesagt.

Bezüglich der Gasversorgung besteht keine Möglichkeit eines direkten Anschlusses an die das Plangebiet kreuzende Ferngasleitung 98.06 DN 300, ND 25. Durch die Hanse Gas AG und die Verbundnetz Gas AG wird z.Zt. der mögliche Anschlusspunkt und die Wirtschaftlichkeit der Ortserschließung geprüft. Da frühestens 1994 mit dem Gasanschluss zu rechnen ist, wird den Eigenheimbauern eine individuelle Wärmeversorgung mit Ölheizung empfohlen.

Grundsätzlich sollen alle neu anzulegenden Erschließungsleitungen im Straßenkörper untergebracht werden.

Zusatz 1. Änderung:

Die Baumaßnahmen zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind erfolgt.

7.0 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die Ermittlung des Gesamterschließungsaufwandes erfolgt mit der Ausführungsplanung und der Vorlage der Angebote der Versorgungsträger.

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8.0 ORDNUNGSMASSNAHMEN

Alle erforderlichen Ordnungsmaßnahmen werden in Verantwortung der Gemeinde Buddenhagen vorgenommen.

9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Bauordnungsamt

1.

Jedes Grundstück muss mit einer Breite von mindestens 3,0 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.

Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 LBauO M-V auf dem Grundstück liegen.

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 des Abwassers/Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.

5.

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.
(Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr)

6.

Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden. (z.B. je WE 1- 2 Stpl.)
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3,00 m Länge vorhanden sein.

Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB1. M-V Bl. 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 die 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.

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).

Hinweise der Abfallbehörden

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung -Abf-ws) vom 21.12.1996 ist einzuhalten.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind im Entsorgungsbüro des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft, Dorfstraße 3 b, in 17429 Neppermin, die entsprechenden Abfallbehälter zu beantragen.

Der während der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub und Bauschutt ist vor Ablagerung auf Schadstoffbelastung zu prüfen. Besteht durch die bisherige Nutzung ein begründeter Verdacht auf Schadstoffbelastung, hat durch eine Deklarationsanalyse eine exakte Bewertung und anschließend die Zuordnung zur Art der Entsorgung oder Behandlung zu erfolgen.

Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende unbelastete Erdaushub nur mit Genehmigung der Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH OVP zu verbringen.

Der während der Baumaßnahme anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbemüll ist gemäß der Abfallsatzung zu entsorgen. Gleiches gilt für unbelastete Baustellenabfälle, diese sind sofort nach Anfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen, bzw. so zwischenzulagern, dass eine Beeinflussung der Umwelt ausgeschlossen ist.

Im Bereich der Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme festgestellte Altablagerungen (illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper u.s.w. sind der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Wasserwirtschaft

Der Bau der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen bedarf der Genehmigung nach § 38 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOB1. S. 669).

Die Genehmigungspflicht gilt auch für die wesentliche Änderung und Stilllegung solcher Anlagen.

Vom Bauherren oder dem von ihm Beauftragten (Vorlage der Vollmacht erforderlich) sind die baureifen, vollständiger Planungsunterlagen in 2-facher Ausfertigung zur fachtechnischen Prüfung und zur Erteilung der Genehmigung nach § 38 LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde einzureichen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Sofern eine Ableitung von Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser in Gewässer II. Ordnung geplant ist, sind die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer bzw. eventuelle Verschmutzungen des einzuleitenden Wassers zu berücksichtigen (gfl. Regenklärung bzw.-Rückhaltung).

Für die Benutzung des Grundwassers und der Gewässer II. Ordnung trifft die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern die wasserrechtlichen Entscheidungen.

Buddenhagen im Februar 2001

Der Bürgermeister