

Gemeinde Buschvitz

Amt Bergen-Land
Industriestraße 10
18528 Bergen auf Rügen

Außenbereichssatzung für den Ortsteil Stedar

Planzeichnung und Begründung

Planer: Ingenieurbüro Timm GmbH
Kiebitzmoor 9
18528 Bergen auf Rügen



[Handwritten signature in blue ink]

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbereitende Bauleitplanung	1
2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen	1
3. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange	3
4 Erschließung des Plangebietes	4
Trinkwasserversorgung	4
Energieversorgung	5
Abfallentsorgung/ Altlasten	5
Abwasserentsorgung	5
Niederschlagswasser	6
Straßenerschließung	6
Wärmetechnische Versorgung	6
Fernmeldetechnische Versorgung	7
5. Schutzgebiete und -objekte	7
5.1 Landschaftsschutzgebiet Ostrügen	7
5.2 200-m-Gewässerschutzstreifen	8
5.3 200-m-Küstenschutzstreifen	8
5.4 Denkmalpflegerische Belange	8
5.5 Immissionsschutz	8
5.6 Baugrund und Hydrogeologie	9
5.7 Waldflächen und Baumschutz	9
5.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	9
6. Zusammenfassung	10

P R Ä A M B E L

Begründung des Satzungserfordernisses

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung Buschvitz hat mit Datum vom 20.12.1993 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Dieser in Bearbeitung befindliche Bauleitplan ist beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur landesplanerischen Begutachtung vorgelegt worden. Eine landesplanerische Stellungnahme liegt vor.

In dem zur Begutachtung vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der von der Satzung betroffene Ortsteil Stedar mit Erweiterungen als gemischte Baufläche dargestellt worden. Diese Überplanung ist von der unteren Genehmigungsbehörde und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern abgelehnt bzw. als nicht notwendig betrachtet worden, "... da der Bestandsschutz durch das Baugesetz ausreichend geregelt ist und die Siedlungstätigkeit der Gemeinden gemäß Punkt 4.1 (2) ELROP MV vor allem in den bestehenden Ortslagen stattfinden und die Ausweisung neuer Siedlungskerne unterbleiben soll (Punkt 4.1 (4) ELROP MV)." (siehe Stellungnahme vom 18.04.1995 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buschvitz).

Dieser landesplanerischen Vorgabe folgend hat die Gemeinde im weiteren auf eine Überplanung und Erweiterung des Ortsteiles Stedar mit dem Flächennutzungsplan verzichtet und plant die vorhandenen Baulücken "innerhalb der bestehenden Ortslage..", die durch den Zerfall altertümlicher baulicher Anlagen entstanden sind, neu zu bebauen. Dadurch wird die ursprüngliche Ortsstruktur wieder hergestellt und ehemalige Gebäudestandorte wieder dementsprechend für bauliche Anlagen erschlossen. Die Neuplanungen runden das Ortsbild ab und steigern die Zusammengehörigkeit der einzelnen baulichen Anlagen.

In dem erfaßten Ortsbereich des Ortes Stedar wird es nur zu Lückenschließungen kommen, wobei die entsprechenden Flächen durch Baufenster in der Planzeichnung festgeschrieben sind.

Bei den Bewohnern der Gemeinde Buschvitz, vor allem des Ortsteiles Stedar, besteht ein realer Bedarf, auf den freien Grundstücken Wohngebäude zu errichten. Dieser Fakt ist den vorliegenden Bauvoranfragen und -anträgen zu entnehmen.

2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen

Der betroffene Ortsteil ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB. Der Gesetzgeber hat mit § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG eine Regelung geschaffen, die die Gemeinde ermächtigt eine Satzung für bestimmte Bereiche im Außenbereich zu erlassen. Durch die Satzung können Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) dadurch begünstigt werden, daß ihnen bestimmte Belange aus der Sicht des § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegengehalten werden können. Die Rechtsfolgesseite der Satzung ist daher systematisch den begünstigten Vorhaben des § 35 Abs. 4 BauGB zuzuordnen.

Die Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG unterscheidet sich von den sogenannten "Innenbereichssatzungen" nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, die Baurechte i. S. des § 34 Abs. 1 bis 3 begründen bzw. klarstellen. Die Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG begründet dagegen ausschließlich eine Begünstigung von im übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Es wird also keine Änderung der Zuordnung zum Außenbereich vorgenommen, sondern vielmehr die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben modifiziert.

Nach Erlaß dieser Satzung sind im betroffenen Ortsteil Stedar Vorhaben gemäß den gesetzlichen Regelungen des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG zulässig, die Wohnzwecken dienen. Desweiteren erstreckt sich die Satzung noch auf Vorhaben die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, wobei sich die Kleinteiligkeit entsprechend der Rechtsdeutung auf die bauliche Struktur bezieht.

Als Anwendungsvoraussetzung liegt der "bebaute Bereich" des Ortes Stedar vor, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist. Die notwendigen Ansätze zur Entwicklung in Richtung eines Wohnortes sind schon in der Vergangenheit gesetzt und gefestigt worden. Die nachweisbaren altertümlichen städtebaulichen Strukturen, freier Dorfkern mit einer geschlossenen umgebenden Bebauung, werden aufgegriffen und durch die neue Bebauung wieder vervollständigt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Gemeinde entspricht mit der Satzung den Forderungen, die sich aus den Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes ergeben haben, wobei eine gesonderte Ausweisung als Baufläche nicht vorgenommen werden sollte. Vielmehr ist der Bestand des zweitgrößten Ortsteiles der Gemeinde zu sichern und die vorhandenen innerörtlichen Baulücken zu schließen. Damit entspricht die Gemeinde der Forderung des Punktes 4.1 (2) ELROP MV, wobei der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist. Damit wird die Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt, sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Ostrügen". Der Ortsteil Stedar ist aufgrund seiner Einordnung zum Außenbereich nicht aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen worden. Da nur innerörtliche Baulücken geschlossen werden ist keine Beeinträchtigung der schützenswerten Natur und Landschaft zu erwarten. Innerhalb der einzelnen konkreten Bauanträge ist die Ausnahmegenehmigung für die Bebauung bei der unteren Naturschutzbehörde, dem Landratsamt Rügen zu beantragen.

3. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange

Für die Außenbereichsflächen, für die eine Nutzung im Sinne des § 3 dieser Satzung zulässig ist, werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind Vorhaben im Sinne des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG.

1.2 Bauweise

- Zahl der Vollgeschosse I, nach § 16 Abs. 3 BauNVO'90
- Bauweise -offen-, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO'90
- Grundfläche GF 150 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO'90
- Gebäudehöhe max. + 8,0 m ü. der mittleren Höhenlage der Straßenachse, bezogen auf die Gebäudemitte.

2.0 Hinweise zur Satzung

2.1 denkmalpflegerische Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Wenn bei 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.
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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2.2 nachrichtlicher Hinweis zur Abwasserentsorgung

Das Einleiten des gereinigten Abwassers in ein Gewässer (einschließlich Grundwasser) stellt gem. § 3 Wasserhaushaltsgesetz eine Gewässerbenutzung dar, die gem. §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen durch den Bauherren vor Baubeginn einzuholen.

Mit den oben benannten Festsetzungen, dem § 3 dieser Satzung und den zeichnerischen Vorschriften der Planzeichnung (Teil A) sind die Vorhaben in den Ortsteil Stedar einzupassen.

Durch die Festsetzungen, wird für den Bauherren ein Rahmen geschaffen, der ihm eine gewisse gestalterische Freiheit bietet aber auch der städtebaulichen Ordnung entspricht.

4. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und auch der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. wird gesichert.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert. Die zentrale Trinkwasserleitung verläuft von Bergen über Buschvitz nach Stedar (DN 80 AZ).

Das Ortsnetz von Stedar ist 1994 erneuert worden. Der Anschluß der geplanten Gebäude ist möglich und die Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser ist gesichert.

Träger der Gemeinschaftsanlage (ausgebautes Leitungsnetz) ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und die Gemeinde Buschvitz.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Im Planungsgebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Pflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Nührungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Vor Baubeginn sind rechtzeitig die notwendigen Informationen an die HEVAG zu leiten.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch die Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

Im Satzungsbereich sind derzeit keine Flächen, die gemäß §§ 5 (3) und 9 (5) BauGB zu kennzeichnen wären, registriert (Altlastverdachtsflächen).

Abwasserentsorgung

Für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist von der unteren Wasserbehörde, dem Landkreis Rügen ein wasserrechtlicher Bescheid über die Befreiung von der Wasserbeseitigungspflicht nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Ortsteil Stedar erteilt worden.

Diese Befreiung ist bis zum 31.12.1999 befristet und die Pflicht auf die Nutzungsberechtigten der aufgeführten Grundstücke (dezentrale Abwasserentsorgung) übertragen worden. Diese Befreiung gilt nicht für das Sammeln, Fortleiten und Behandeln von Fäkalien Schlamm aus vorhandenen Grundstückskläranlagen sowie Abwasser aus abflußlosen Sammelgruben. Für diese Anlagen bleibt der Zweckverband in der Entsorgungspflicht.

Mit dem einzelnen Baugenehmigungsverfahren der Grundstückseigentümer ist die konkrete vorgesehene Grundstücksentwässerung zu planen und von der unteren Wasserbehörde, dem Landkreis Rügen zu prüfen. Diese muß mittels Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 bzw. ATV A 122) entsprechend, erfolgen. Die Ableitungsmöglichkeiten der gereinigten Abwässer in geeignete Vorfluter (einschließlich in das Grundwasser mittels Untergrundverrieselung) müssen durch einzelne auf den jeweiligen Bauantrag bezogene Planungen eindeutig nachgewiesen werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung hat beim Umweltamt des Landkrei-

ses Rügen bereits eine Weiterführung der o. g. Befreiung um 10 Jahre beantragt. Über die Verlängerung der Befreiung des Zweckverbandes von der Abwasserentsorgungspflicht über den 31.12.1999 hinaus wurde derzeit noch nicht entschieden. Wird die Befreiung des Zweckverbandes weiter verlängert, sind die bestehenden Grundstückskläranlagen, die nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, zu sanieren (§ 13 Landeswassergesetz LWaG).

Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Für diesen Fall entfällt die Entsorgungspflicht für Niederschlagswasser durch den Zweckverband, der sonst generell auch für die Entsorgung dieses Wassers zuständig wäre, gem. § 40 Abs. 3 Ziffer 2 LWaG.

Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Rigolen u. ä.) stellt gem. § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gem. §§ 2 und 7 WHG ebenfalls der behördlichen Erlaubnis bedarf. Solche Einleitung ist durch die untere Wasserbehörde zu genehmigen. Dies gilt für das Ableiten des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer sinngemäß.

Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für den Satzungsbereich teilweise gesichert.

Die vorhandenen Wegeführungen können genutzt werden, bedürfen aber abschnittsweise einer Sanierung.

Teilweise werden derzeit im Ortsteil Straßen und Wege genutzt, die katastermäßig nicht als solche vorhanden sind oder direkt neben diesen liegen. In diesem Punkt bedarf die Gesamtsituation einer Konkretisierung, wobei die Gemeinde gleichzeitig die Befestigung einiger Wege vorsieht. Dabei sind die notwendigen und erforderlichen Sichtdreiecke für die Straßenanbindungen durchzusetzen. Bei der Überplanung der Straßen sind die Festlegungen aus den "Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) zu beachten. Erstellte Planungsunterlagen sowie verkehrslenkende und -leitende Maßnahmen sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Rügen abzustimmen. Die straßenmäßige Situation wird dadurch entscheidend verbessert und die Wohnqualität auch für die bereits vorhandenen Gebäude erhöht.

Wärmetechnische Versorgung

Die Bereitstellung von Wärmeenergie erfolgt im Satzungsbereich eigenverantwortlich. Eine zentrale Lösung ist nicht geplant.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt in diesem Gebiet ihr Netz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es daher notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig bei der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

Diese Informationen sind so früh wie möglich, mindestens jedoch 8 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Dazu ist mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort aKrGr SuN Klp, Zum Klärwerk 2, 18147 Rostock/ Überseehafen Verbindung aufzunehmen. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches können von Seiten der Deutschen Telekom AG weitere Baumaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erforderlich werden.

Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei der

Deutschen Telekom AG
Niederlassung Neubrandenburg
BZN 65/2
Alleestraße 27
18581 Putbus

Tel.: 0 38 301/ 84-8 15

aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen. Bei der Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

5. Schutzgebiete und -objekte

5.1 Landschaftsschutzgebiet Ostrügen

Der Ortsteil Stedar befindet sich vollständig innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen.

Durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen wurde dazu mit ihrer Stellungnahme bestimmt, daß die notwendigen Ausnahmegenehmigungen von den Belangen des Landschaftsschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen sind. Die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1 I. NatSchG M-V sind ebenfalls auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu betrachten.

5.2 200-Meter-Gewässerschutzstreifen

Ein geringer Teil des Satzungsgebietes, der bereits überwiegend bebaut ist, befindet sich innerhalb des 200-Meter-Gewässerschutzstreifens gem. § 7 1. NatSchG M-V.

Der Abs. 1 dieses Paragraphen definiert ein Verbot, daß in diesem Bereich bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Nach Abs. 3 Satz 4 kann entsprechend eine Ausnahme zu diesem Verbot durch die untere Naturschutzbehörde erteilt werden. Da durch die Außenbereichssatzung kein Baurecht geschaffen wird, sondern lediglich eine Begünstigung für im übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben, wird über die Ausnahme von den Verboten des § 7 1. NatSchG M-V mit dem Bauantragsverfahren entschieden.

Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen ist dieser Weg, hinsichtlich der Behandlung von baulichen Vorhaben im betroffenen Bereich, als Verfahrensschritt benannt worden.

5.3 200-Meter-Küstenschutzstreifen

Desweiteren ist der Geltungsbereich durch den identisch zum Gewässerschutzstreifen verlaufenden 200-Meter-Küstenschutzstreifen nach § 89 Landeswassergesetz M-V gekennzeichnet.

In Abs. 1 des § 89 LWaG dürfen danach bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Nach Abs. 3 desselben Paragraphen kann eine Ausnahme von den Verboten des Abs. 1 erlassen werden über die "... gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung ... die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde" entscheidet.

5.4 Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine konkreten bau- und bodendenkmalpflegerischen Gegenstände bekannt oder zu beachten. Aus der unmittelbaren Nähe sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten.

Im weiteren sind die Hinweise auf der Planzeichnung bei Bodendenkmalfund zu beachten.

5.5 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Schallemissionen durch handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen einen Beurteilungspegel von 55 dB (a) am Tag und 40 dB (a) in der Nacht nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Diese Richtwerte werden innerhalb des Gebietes nicht überschritten. Das Gebiet ist derzeit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung soll vorwiegend im Ortsteil Stedar ausgebaut werden. Negative Einflüsse durch erhöhten Verkehrslärm, landwirtschaftliche oder gewerbliche Anlagen in Größenordnungen sind daher nicht zu erwarten.

5.6 Baugrund und Hydrogeologie

- Baugrund -

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im Plangebiet wird nach dem Kenntnisstand des Geologischen Landesamtes folgende Baugrundschwächezone erwartet: Östliches Niederungsgebiet des "Ossen" berührt den NW-Teil des Geltungsbereiches. Hier lagert ca. 2 m mächtiges setzungsgefährdetes Organogen über dem tragfähigen Baugrund.

- Hydrogeologie -

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Geltungsbereich ist nicht durch Schutzgrenzen aus Trinkwasserfassungen gekennzeichnet. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte, M 1:50 000, ≤ 5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

5.7 Waldflächen und Baumschutz

Durch die Außenbereichssatzung Stedar werden keine Waldflächen überplant. Die nördliche, angrenzende des Geltungsbereiches befindliche Waldfläche befindet sich im Eigentum einer Siedlergemeinschaft und hat einen parkähnlichen Charakter. Nach Aussagen des Forstamtes Bergen handelt es sich nicht um Wirtschaftswald.

Durch das Forstamt Bergen wurde die Ausnahmegenehmigung lt. Waldabstandserlaß zur Verringerung des Abstandes für die bestehenden Gebäude im nördlichen Geltungsbereich zum Zwecke des Um- und Ausbaus erteilt. Der betroffene Ortsbereich ist bereits vollständig bebaut, so daß für die geplanten Lückenschließungen keine Einschränkungen aus dem Waldgesetz entstehen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Einzelbäume sind nach Baumschutzverordnung der DDR ab einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1,30 m Höhe gemessen unter Schutz gestellt. Die Beseitigung dieser bedarf der vorherigen Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen.

5.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes.

In der unmittelbaren Umgebung zum Ortsteil Stedar sind 3 Lagefestpunkte durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern benannt worden. Die Unterlagen sind der Verfahrensakte zur Außenbereichssatzung zu entnehmen und sind der Gemeinde bekannt. Durch die mit dieser Satzung geplanten Vorhaben ist eine Beeinträchtigung der Lagefestpunkte nicht zu befürchten.

6. Zusammenfassung

Durch die "Außenbereichssatzung Stedar" gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG werden innerhalb des Geltungsbereiches ehemals bebaute Grundstücke für eine Nutzung im Sinne des § 3 dieser Satzung erfaßt und vorbereitet.

Der Ortsteil Stedar ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und besitzt eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht. Es kann nicht entgegengehalten werden, daß die Satzung einer Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten läßt.

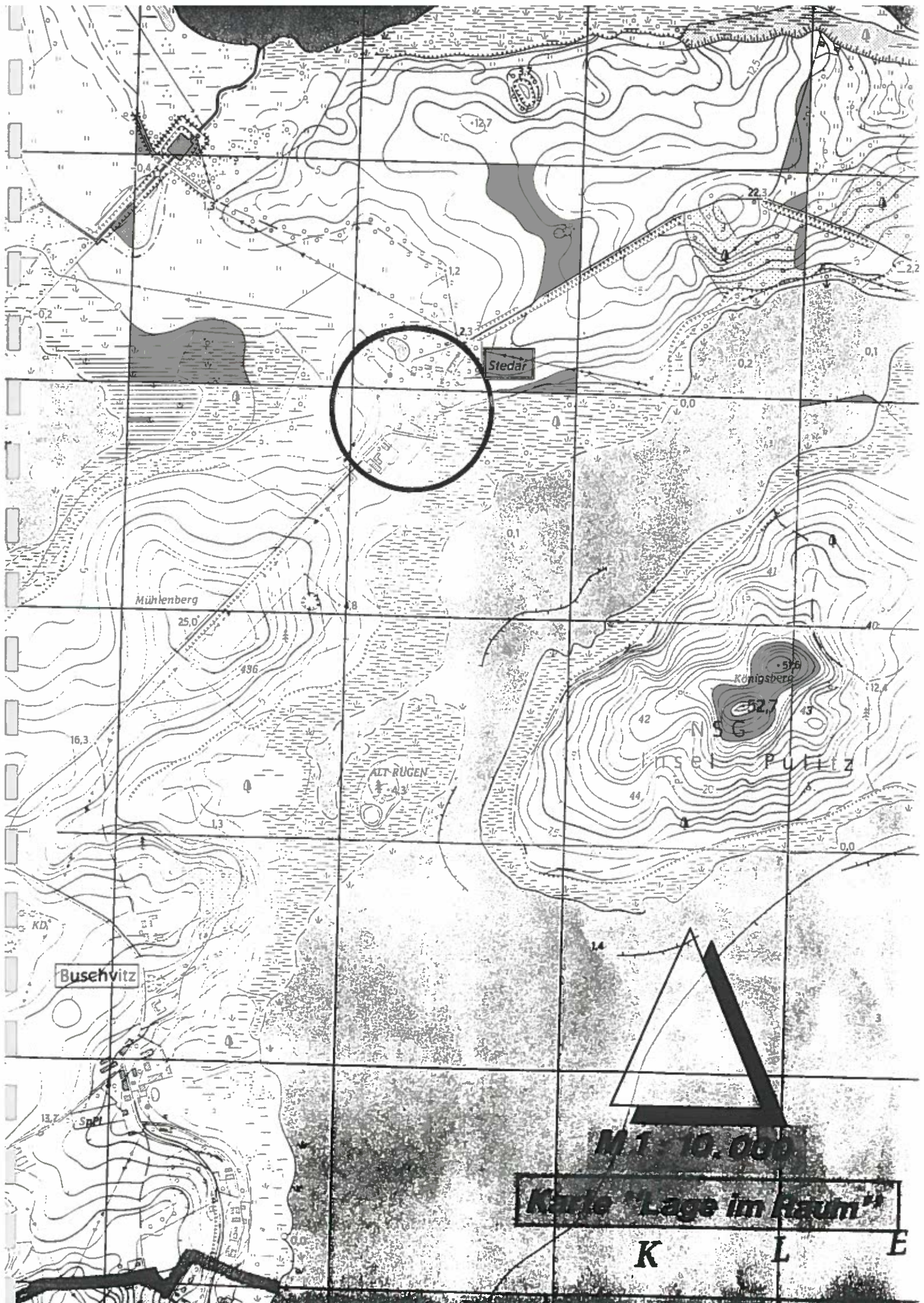
Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild in dieser Region zuträglich. Es besteht ein Bedarf an Bauland in der Gemeinde Buschvitz, der zum Teil über die freien Grundstücke gesenkt werden kann. Für die meisten Grundstücke bestehen schon reale Bebauungsvorstellungen einzelner privater Bewerber.

Die Erschließung ist für den Planbereich vorhanden und kann nach konkreten Planungen erweitert und genutzt werden.

Buschvitz, 11. 12. 97

Der Bürgermeister





Stedär

Mühlentberg

ALT-RÜGEN

Königsberg

NSG

Insel Putitz

Buschvitz

M 1:10.000

Karte "Lage im Raum"

K

L

E