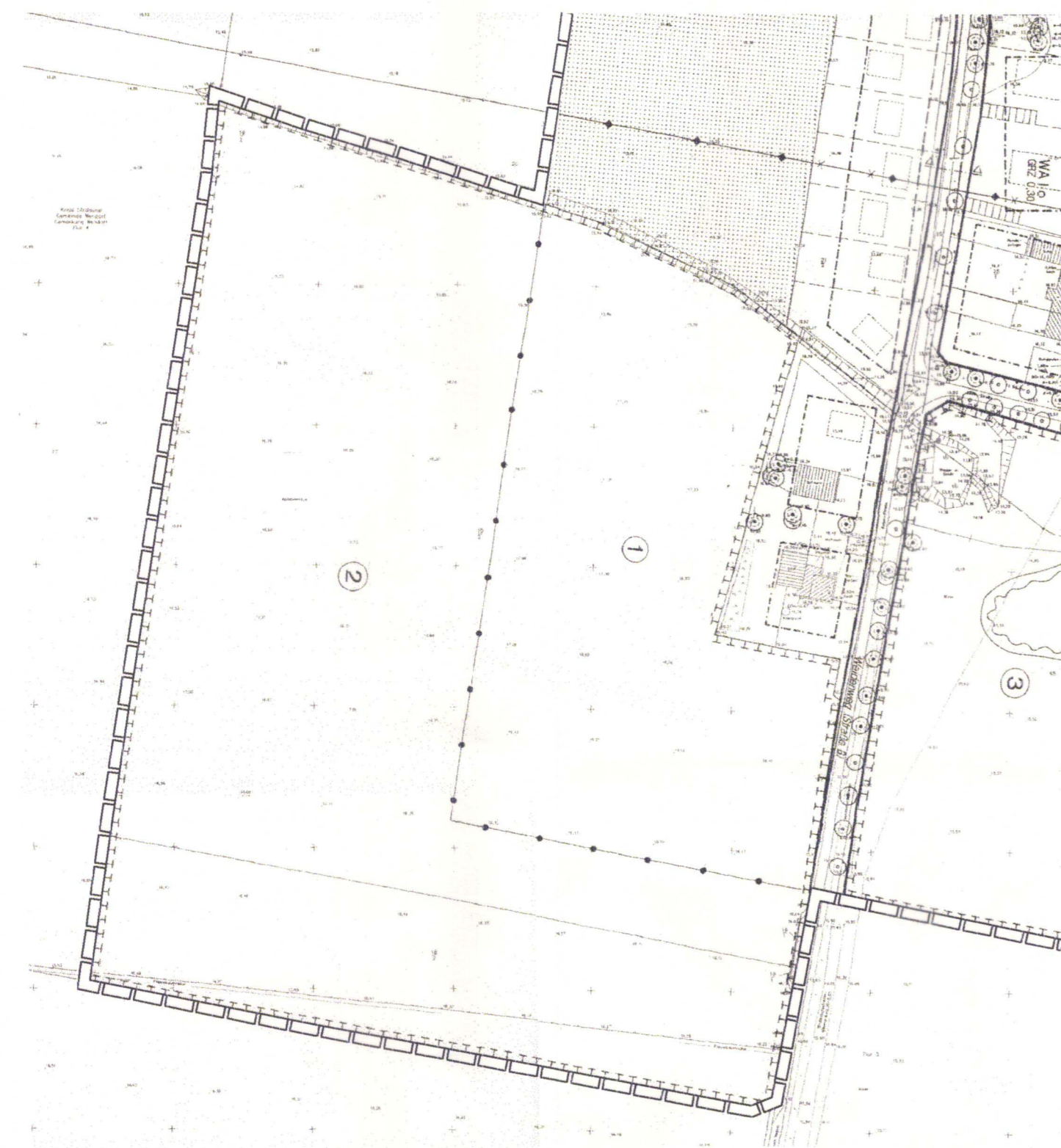
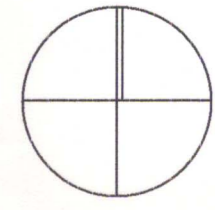
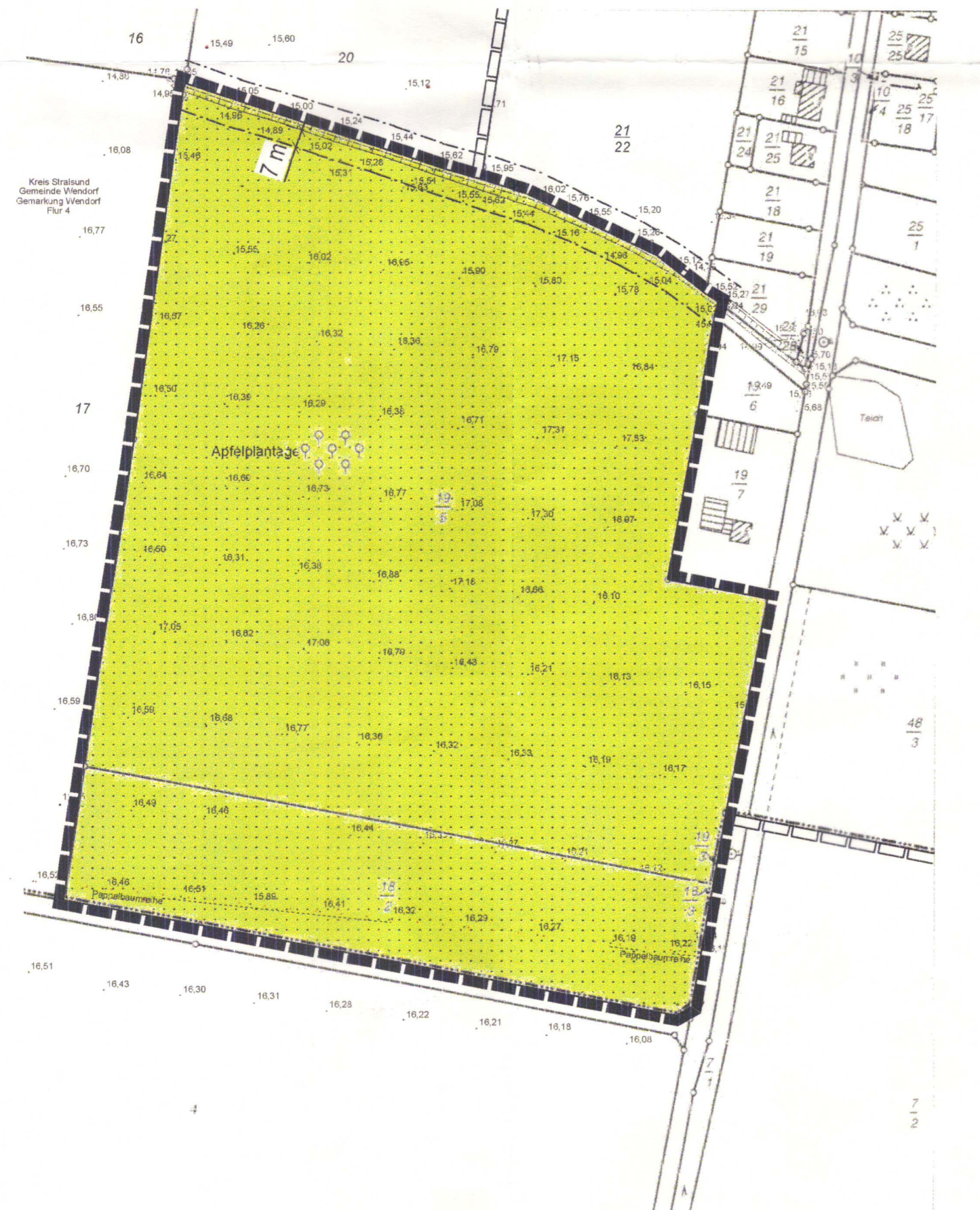
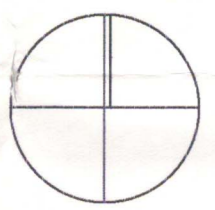


Satzung der Gemeinde Wendorf über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Neu Lüdershagen"

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 2, M 1 : 2000



Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000



Hinweise

Plangrundlage
Als Plangrundlage diente der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wendorf und der Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes, Gemarkung Wendorf, Flur 4 im M 1:2000 vom 27.09.04.

Inhalt der Änderung
Die Flurstücke 19/5 und 18/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, waren im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist bis heute nicht geschehen. Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 erfolgt die Aufhebung der Zweckbestimmung der o. a. Flurstücke als Ausgleichsflächen und die Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft (entspricht dem derzeitigen Zustand). Alle im Zusammenhang mit der bisherigen Ausgleichsfläche stehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 entfallen. Der erforderliche Ausgleich wird an anderer Stelle außerhalb des Wohngebietes durchgeführt werden.

planung: blankc./stralsund
architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen
regionaleentwicklung umweltschutz GoR
Dipl. Ing. Olaf Blankc, Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Pispenstraße 25, D-18436 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blancc.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

I. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

II. Darstellungen ohne Normcharakter

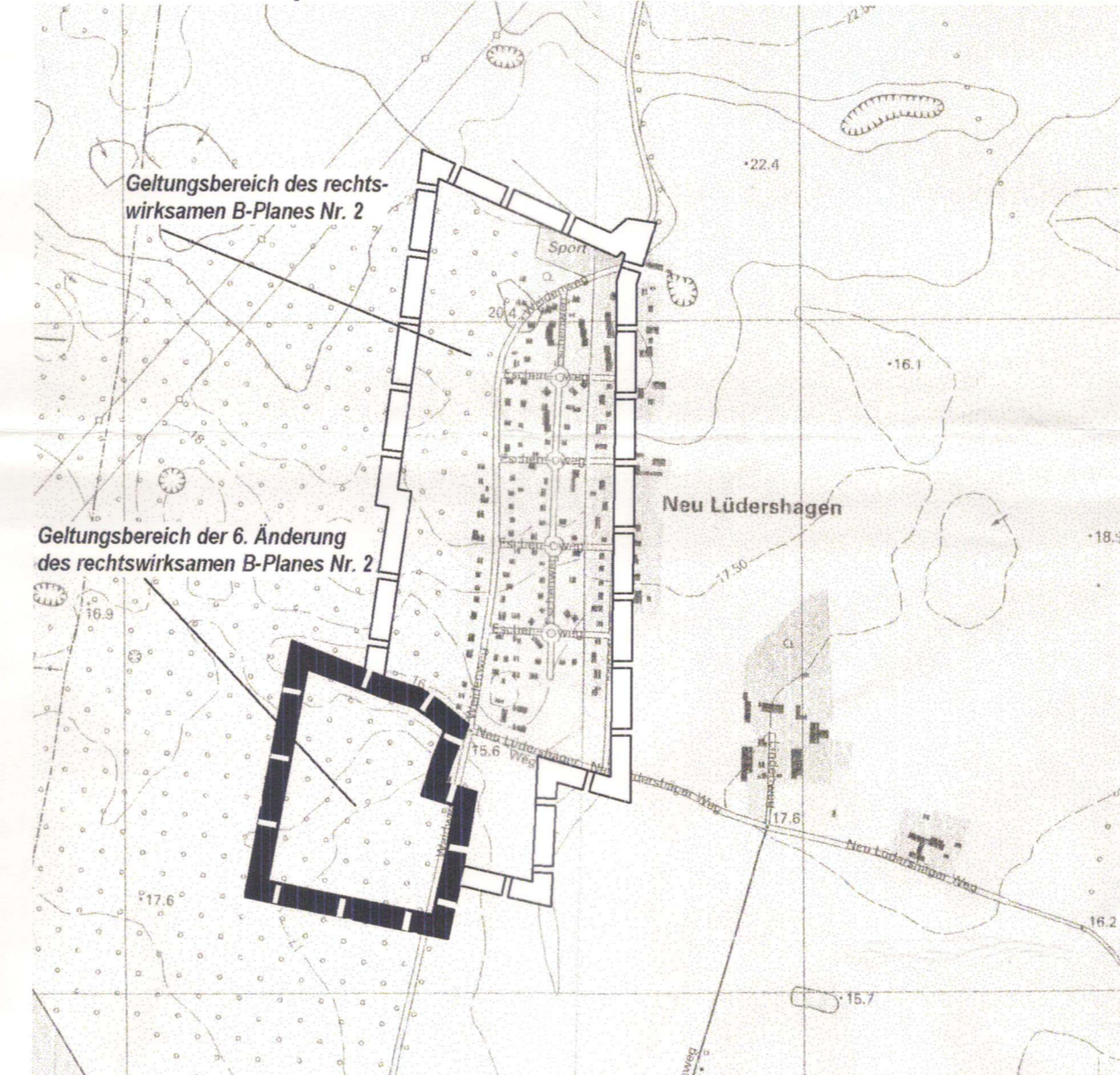
- vorhandene bauliche Anlagen
- Grenzpunkt
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Höhenpunkte

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Uferstreifen gemäß § 81 Abs. 1 und 3 des Landeswassergesetzes M-V

Übersichtsplan

Maßstab 1:10.000



Lage der Ausgleichsfläche

M 1:10.000



Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die festgesetzten Ausgleichsflächen 1 sind als Streuobstwiesen zu entwickeln. Dazu sind in unregelmäßigem Raster 7 mal 7 m einheimische hochstämmige Obstbaumarten (Apfel-, Birne-, Kirsche-, Zwetschge-, Pflaume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenoberfläche ist als Grasfläche mit 15% einheimischem Wildkräuteranteil anzuzäunen und einmal jährlich (im August) zu mähen, dabei ist die Mahd abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

(2) Die festgesetzten Ausgleichsflächen 2 sind als Wildwiesen zu entwickeln. Dazu ist die Bodenoberfläche als Landschaftsgras mit 15% einheimischem Wildkräuteranteil anzuzäunen und zweimal jährlich (im Juni und August/September) zu mähen. Die Mahd ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

(3) An den Übergängen der Ausgleichsflächen zur freien Landschaft bzw. zu Straßen und Wegen oder Baugeländen sind zweireihige Feldhecken zu entwickeln. Dazu sind im Abstand von 1 m folgende einheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Aspe (populus tremula), Buche (fagus sylvatica), Brombeere (rubus fruticosus), Bruchweide (salix fragilis), Hundsrose (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hainbuche (carpinus betulus), Hartriegel (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Korweide (salix viminalis), Liguster (ligustrum vulgare), Mandelweide (salix triandra), Pfaffenhütchen (euponymus europaeus), Purpurweide (salix purpurea), Salweide (salix caprea), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Traubeneiche (quercus petraea), Vogelkirsche (prunus avium), Weißdorn (crataegus monogyna), Wildbirne (pyrus), einmal verschult, drei Pflanzen pro qm. Pflegemaßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zuordnungsfestsetzung für Maßnahmen zum Ausgleich:

Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Eine Fläche von 30.000m² des Flurstücks 66, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen in der Gemeinde Wendorf, ist der freien Sukzession zu überlassen. Es sind 30% der Fläche mit heimischen und standortgerechten Forstgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind auf Flächen von etwa 200 m² bis 2.000 m² und in Gruppen mit 5-10 Sträuchern der gleichen Art sowie vereinzelt Heistern vorzunehmen. Im Übergangsbereich zu den vorhandenen Gehölzflächen und vereinzelt in den Kernbereichen sind Leichte Heister 1x verpflanzt, folgender Liste zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn	4%
Carpinus betulus	Hainbuche	4%
Fagus sylvatica	Rotbuche	3%
Prunus avium	Vogelkirsche	4%
Quercus petraea	Traubeneiche	3%

Für die Strauchgruppen sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80, folgender Pflanzenliste zu verwenden:

Corylus avellana	Haselnuss	9%
Crataegus monogyna	Weißdorn	10%
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	8%
Malus sylvestris	Holzappel	8%
Prunus spinosa	Schlehe	10%
Pyrus pyrastr	Wildbirne	8%
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	9%
Rosa canina	Hundsrose	12%
Rubus fruticosus	Brombeere	6%
Sambucus nigra	Holunder	2%

Die Pflanzungen sind mit einer Umzäunung gegen Wildverbiss zu sichern. Eine Entwicklungspflege von fünf Jahren ist sicherzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigungen zu schützen. Zuweiterhandlungen werden nach dem Wassergesetz gehandelt.

Gewässer II. Ordnung:

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verläuft ein Gewässer II. Ordnung, der Graben 18-2. Nach § 81 Abs. 1 und 3 des Landeswassergesetzes M-V vom 30.11.1992 (GVOBl. M.V. S. 699), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der elektronischen Kommunikation im Verwaltungsverfahren vom 17.12.2003 (GVOBl. M-V 2004, S. 2), dürfen in den Uferbereichen landseitig der Böschungsoberkante von jeweils 7,0 m keine mineralischen und organischen Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel angewendet werden. Der Graben ist von Bepflanzungen freizuhalten.

Bodendenkmalpflege:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (EGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) vom 6. Mai 1998 (EGBl. M-V S. 469, ber. S.612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf vom 22.03.2006 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern, folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für die Flurstücke 19/5 und 18/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet Neu Lüdershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 11.07.2002 bis zum 26.07.2002

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.01.2005 durchgeführt worden.

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2005 und 13.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.01.2005 den Entwurf und am 21.01.2006 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.02.2005 bis 24.03.2005 und vom 01.11.2005 bis zum 15.11.2005 während folgender Zeiten (Mo 9.00 bis 12.00 Uhr, Di 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.45 Uhr, Fr 9.00 bis 12.00 Uhr) im Baumarkt des Amtes Niepars, Gartenstraße 13 b in Niepars, nach § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 07.02.2005 bis 22.02.2005 bzw. vom 10.10.2005 bis zum 25.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 27.09.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Vorabklärung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Revisionsanträge können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 16.05.2006 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.2005 und am 22.03.2006. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 22.03.2006 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2006 genehmigt.

Neu Lüdershagen, den 23.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neu Lüdershagen, den 20.05.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

13. Die Beschlussfassung der Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 06.06.06 bis zum 24.06.06 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.06.06 in Kraft getreten.

Neu Lüdershagen, den 27.06.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

22.03.2006

Satzung der Gemeinde Wendorf über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

für die Flurstücke 19/5 und 18/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet Neu Lüdershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),