



22.03.2006

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wendorf

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Rechtliche Grundlagen
4. Darstellungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Erschließung
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Flächenbilanz
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Kosten für die Gemeinde Wendorf
10. Verfahrensablauf
11. Hinweise
12. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Neu Lüdershagen, innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wendorf für das Wohngebiet Neu Lüdershagen. Es umfasst die Flurstücke 19/5 und 18/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf mit einer Fläche von insgesamt 7,1 ha. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 wird begrenzt durch den Weidenweg und zwei bebaute Grundstücke (Flurstücke 19/6 und 19/7 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes) im Osten, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 20 und 21/22) im Norden sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Süden.

2. Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung Wendorf hat in ihrer Sitzung am 26.06.2002 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Die betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wendorf für das Wohngebiet Neu Lüdershagen. Sie sind dort – genau wie im Flächennutzungsplan – als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahme 1 und 2 festgesetzt. Auf einem Teil der Ausgleichsfläche sollte eine Streuobstwiese entwickelt werden. Der andere Teil der Fläche ist zum Anlegen einer Wildwiese bestimmt. Die durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Der erforderliche Zugriff zur Umsetzung der Maßnahme ist nicht gegeben. Auch zeichnet sich für die Zukunft keine Lösung dieses Problems ab, da der Privateigentümer nicht beabsichtigt, die Flächen zu verkaufen. Von einer Enteignung gegen Entschädigung sieht die Gemeinde ab. Zudem hat sich herausgestellt, dass die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einen enormen finanziellen Aufwand bedeuten würde, da auf den Flächen alter Obstbaumbestand vorhanden ist, der zunächst gerodet werden müsste. Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 wären dann neue Obstbäume zu pflanzen. Da also die Umsetzbarkeit der Ausgleichsmaßnahme durch fehlenden Zugriff auf die Flächen nicht gewährleistet ist und zudem zu der sehr kostenintensiven Maßnahme am jetzigen festgesetzten Standort im B-Plan 2 Alternativen auf gemeindeeigenen Flächen vorhanden sind, die sich weitaus kostengünstiger umsetzen lassen und einen mindestens ebenso hohen naturschutzfachlichen Wert erreichen wie die bisher vorgesehene Variante, möchte die Gemeinde auf die Ausgleichsflächen im Südwesten von Neu Lüdershagen verzichten und den erforderlichen Ausgleich stattdessen auf einer geeigneten, im Besitz der Gemeinde Wendorf befindlichen Fläche in Zitterpenningshagen durchführen.

Um die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des bisher als Ausgleichsfläche vorgesehenen Grundstückes zu schaffen, wird die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 erforderlich. In diesem sollen die betroffenen Grundstücke künftig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

3. Rechtliche Grundlagen

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der rechtswirksame F-Plan der Gemeinde Wendorf den Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausweist, wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ebenfalls die Änderung des F-Planes erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 26.06.2002, also vor dem 20. Juli 2004 gefasst. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird. Daher wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), aufgestellt.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

4. Darstellungen des geänderten Bebauungsplanes

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 stellt sämtliche in ihrem Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a dar. Im Text (Teil B) werden die Festsetzungen, die durch den Fortfall der Ausgleichsflächen 1 und 2 des rechts-wirksamen Bebauungsplanes bedeutungslos werden, als künftig fortfallend aufgeführt. Dies betrifft die textlichen Festsetzungen 3(3), die nur für den Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 entfällt und die textlichen Festsetzungen 3(1) und 3(2), die vollständig entfallen, da die entsprechenden Flächen nicht mehr vorhanden sind.

Weiterhin wird in den Text (Teil B) der vorliegenden Änderung eine Zuordnungsfestsetzung für die als Ersatz vorgesehenen Ausgleichsflächen in Zitterpenningshagen aufgenommen.

5. Erschließung

Die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen ist über den Weidenweg gegeben. Weitere Erschließung mit Wasser/Abwasser und Elektroenergie ist nicht erforderlich, da es sich nicht um Bauflächen handelt.

In den Randzonen des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Da Bau- oder Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 nicht geplant sind, dürften diese nicht beeinträchtigt werden.

6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der Fortfall einer bisher festgesetzten Ausgleichsfläche vorbereitet. Diese Ausgleichsmaßnahmen, die in der Entwicklung einer Streuobstwiese, einer Wildwiese sowie der Pflanzung von Hecken an den Übergängen der Ausgleichsmaßnahmen zur freien Landschaft bestehen sollten, wurden bis heute nicht realisiert. Als Ersatz für die im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes 2 fortfallenden Ausgleichsflächen ist nun eine Ausgleichsmaßnahme auf einer auf einer

Fläche in Zitterpenningshagen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die der natürlichen Sukzession überlassen werden soll. Um zu gewährleisten, dass diese Maßnahme in Zitterpenningshagen auch umgesetzt werden kann, wird in die 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen. Die Gemeinde hat die betroffenen Flächen bereits erworben.

Ersetzen der Ausgleichsmaßnahme 1 und 2 im Süden des Geltungsbereiches durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen

In der Gemeinde Wendorf sollen die im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ersetzt werden. Die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 sollen nicht zur Ausführung kommen. Bei der Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensation wird von der festgesetzten Streuobstwiese, Frischwiese und Feldhecke ausgegangen. Die Wertstufen werden entsprechend zu entwickelnder Ausgleichsmaßnahmen angesetzt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor FBG	Flächenäquivalent für Kompensation
Streuobstwiese (12.2.4)	20.500	2	2	0,75	30.750
Frischwiese (9.2.1)	36.700	2	2	0,75	55.050
Strauchhecke 2-reihig (2.3.1)	2.700	2	2	0,75	4.050
Summe Flächenäquivalent für Kompensationserfordernis					89.850

Durch den Eingriff ergibt sich ein Kompensationserfordernis mit einem Flächenäquivalent von **89.850** Werteinheiten.

Tabelle 2: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsfläche

aktueller Biotoptyp und Entwicklungsziel	Flächengröße (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen
Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche in natürliche Sukzessionsfläche mit 30% Gehölzanpflanzungen	30.000	2	3	1	90.000
Summe Flächenäquivalent der Kompensationsflächen					90.000

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **89.850** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme in Höhe von **90.000** Einheiten gegenüber.

Beschreibung und Bewertung Kompensationsfläche

Die vorgeschlagene Kompensationsfläche liegt in der Gemeinde Wendorf am Ortsrand Zitterpenningshagen auf dem Flurstück 66, auf gemeindeeigenen Flächen. Die Fläche wird derzeit noch intensiv als Ackerfläche genutzt. Mit der Festlegung des Ausgleichs auf dem Flurstück 66 der Gemeinde Wendorf wird parallel der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert. Das Flurstück war bis dahin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird in der Änderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

An die Ausgleichsfläche grenzt eine Gehölzfläche mit älteren Bäumen. Daher eignet sich die Fläche aufgrund des Biotopverbundes und der Vorgabe des GLRP: "Wiederherstellung von Naturwald" besonders gut für die Maßnahme. Die Kompensationsfläche wird mit einem Kompensationsfaktor von 3 bewertet. Der Leistungsfaktor steht für die Entfernung des Eingriffes bzw. der gegebenen Vorbelastung zur Kompensationsfläche. Die Kompensationsmaßnahme wird aufgrund der Entfernung zum Eingriffsbereich nicht von den Wirkungen des Vorhabens betroffen. Daher wird die Maßnahmen mit dem Leistungsfaktor 1 bewertet. Durch die für den Ausgleich vorgesehene Fläche verläuft eine Freileitung (20 kV-Leitung).

Beschreibung Kompensationsmaßnahme:

Als Kompensationsmaßnahme wird eine Fläche von 30.000 m² einer freien Sukzession überlassen. Es werden 30% der Fläche mit heimischen und standortgerechten Forstgehölzen bepflanzt und auf Dauer erhalten. Die Pflanzungen bestehen aus einzelnen Flächen von 200 m² bis 2.000 m² Größe und aus Gruppen mit 5-10 Sträuchern der gleichen Art sowie vereinzelt Heistern. Im Übergangsbereich zu den vorhandenen Gehölzflächen und vereinzelt in den Kernbereichen werden Leichte Heister 1x verpflanzt, gepflanzt:

Für die Strauchgruppen werden 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 verwendet. Die Pflanzungen werden mit einer Umzäunung gegen Wildverbiss gesichert und eine Entwicklungspflege von fünf Jahren sichergestellt. Bei der Pflanzung der Gehölze muss darauf geachtet werden, dass der Bereich unter der Freileitung und ein beidseitiger Abstand von ca. 20 m freigelassen wird. Die Ausgleichsmaßnahme wird spätestens bei einer vollständigen Bebauung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 2 durchgeführt.

Textliche Festsetzung:

Eine Fläche von 30.000m² des Flurstücks 66, Flur 1 im Ortsteil Zitterpenningshagen Gemeinde Wendorf ist der freien Sukzession zu überlassen. Es ist 30% der Fläche mit heimischen und standortgerechten Forstgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzungen sind auf Flächen von etwa 200m² bis 2.000m² 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	Holzapfel	8%
Prunus spinosa	Schlehe	10%
Pyrus pyraeaster	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. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens bei einer vollständigen Bebauung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 2 durchzuführen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	71.950 m ²
Davon Flächen für die Landwirtschaft	71.950 m ²

8. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutz und Gewässer II. Ordnung:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee.

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 (GVBl. 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 (GVBl. 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.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb der Teilgeltungsbereiche keine Bodendenkmale. Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

9. Kosten für die Gemeinde Wendorf

Der Gemeinde Wendorf entstehen Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes und den Erwerb der Ersatzausgleichsflächen in Zitterpenningshagen. Weitere Aufwendungen für Erschließung u. ä. entstehen durch die Planung nicht.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	26.06.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.07.2002 bis 26.07.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19.01.2005
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.01.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.02.2005
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	23.02.2005 bis 24.03.2005
Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute Auslegung des Planentwurfes	21.09.2005
Erneute öffentliche Auslegung	01.11.2005 bis 15.11.2005
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.10.2005
Abwägungsbeschluss	22.03.2006
Satzungsbeschluss	22.03.2006

11. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein. Eine Umweltprüfung wird nicht erforderlich, da das Verfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), durchgeführt wird.

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 bzw. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung mit diesem Vorhaben nicht erreicht wird. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gegeben.

Neu Lüdershagen, den 22.03.2006

Jenek, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29 D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.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