



21.09.2005

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wendorf

Erläuterungsbericht



Inhaltsverzeichnis

1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Rechtliche Grundlagen
4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes
5. Erschließung
6. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Flächenbilanz
8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen
9. Kosten für die Gemeinde Wendorf
10. Verfahrensablauf
11. Hinweise
12. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

1. Lage der von der Änderung betroffenen Bereiche

Die Gemeindevertretung Wendorf hat in ihrer Sitzung am 26.06.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) beschlossen. Geändert dargestellt (überplant) werden die folgenden Teilgeltungsbereiche (TG) I bis III:

- **TG I „Sondergebiet Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“**
Umfassend das Flurstück 212/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Lüdershagen, östlich der Gemeinestraße von Groß Lüdershagen nach Neu Lüdershagen (ehemaliges Gemüselager), im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich dargestellt.
- **TG II „Ehemalige Ausgleichsfläche B-Plan 2 in Neu Lüdershagen“**
Im südwestlichen Bereich von Neu Lüdershagen, umfassend die Ausgleichsflächen Nr. 1 und 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wendorf für das Wohngebiet Neu Lüdershagen, im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
- **TG III „Ausgleichsfläche Zitterpenningshagen“**
Umfassend einen Teil des Flurstücks 66 der Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

2. Ziele und Zweck der Planung

Im Zuge der Konkretisierung der zukünftigen Nutzungsabsichten für die TG wurde festgestellt, dass diese nicht in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen F-Plan stehen und somit neben der dort ggf. erforderlichen Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) die t. w. parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Teilgeltungsbereich I:

Die Flächen innerhalb des TG I wurden früher als Gemüselager genutzt. Neben einer ehemaligen Lagerhalle, einer Waage und einem Pfortnerhäuschen sind auf dem Gelände auch ehemalige Silos vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor geraumer Zeit aufgegeben. Zur sinnvollen Nachnutzung des Gebäude- und Anlagenbestandes ist die Ansiedlung eines Fuhrbetriebes (Spedition) mit einem Nutzfahrzeughandel vorgesehen. Der Fuhrbetrieb plant die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude- und Grundstücksfreiflächen für ca. 7 bis 8 Lastkraftwagen (Sattelzüge für den internationalen Fernverkehr) sowie Transporter und Pkw. Der vorgesehene Nutzfahrzeughandel sieht den An- und Verkauf von Baumaschinen, Lkw, Landmaschinen, Gebrauchtfahrzeugen und Werkzeugmaschinen vor.

Ziel der Gemeinde Wendorf ist die Nachnutzung des ehemals als Gemüselager genutzten Geländes, um das Verfallen der vorhandenen Gebäude und sonstigen Anlagen und damit das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes zu verhindern. Für eine landwirtschaftliche Nachnutzung, die im Außenbereich privilegiert und ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig wäre, besteht offenbar kein Bedarf, da sich in den zurückliegenden Jahren kein entsprechender Interessent gefunden hat. Stattdessen hat der Betreiber eines Fuhrbetriebes mit Nutzfahrzeughandel die Flächen im Plangebiet erworben und möchte diese gewerblich nutzen.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben und beabsichtigt, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Betriebes zu schaffen. Dabei muss sie gleichzeitig den Konflikt bewältigen, dass vor dem Hintergrund noch zur Verfügung stehender Bauflächen innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes in Groß Lüdershagen (Bebauungsplan Nr. 1) eine weitere und zusätzliche Ausweisung von uneingeschränkt nutzbaren Gewerbeflächen nicht zu rechtfertigen ist. Zur Lösung dieses Konfliktes soll die Ausweisung der Bauflächen ausschließlich zweckgebunden nur für den Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel erfolgen.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO hätte unter Umständen zur Folge, dass bei einer evtl. späteren Aufgabe des Fuhrbetriebes sich auch jeder andere in einem Gewerbegebiet zulässige Betrieb ansiedeln könnte. Genau dies soll aber vor dem Hintergrund des vorhandenen Gewerbegebiets verhindert werden. Aus diesem Grund erfolgt letztlich die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, in dem ausschließlich diese Betriebsform zulässig ist. Sonstige städtebauliche Gründe, die dem Vorhaben entgegenstehen, sind aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar. Es wird lediglich der ohnehin vorhandene Gebäudebestand nachgenutzt. Zusätzliche Hochbauvorhaben sind nicht geplant und mit den Festsetzungen des B-Planes auch nicht möglich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch hinsichtlich der Versorgung mit den Medien Trinkwasser und Energie bzw. hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung voll erschlossen.

Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erforderlich. In diesem sollen die betroffenen Grundstücke als Sondergebiet „Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der rechtswirksame F-Plan der Gemeinde Wendorf den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausweist, wird die Änderung des F-Planes erforderlich.

Teilgeltungsbereich II:

Die betroffenen Grundstücke im Teilgeltungsbereich II 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. 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 ebenfalls die Änderung des F-Planes erforderlich.

Teilgeltungsbereich III:

Der TG III umfasst eine Fläche in Zitterpenningshagen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auch als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wendorf und soll künftig für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes dienen. Es wird daher erforderlich, den Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan darzustellen. Dazu muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

3. Rechtliche Grundlagen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 27.03.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wendorf. Geändert dargestellt (überplant) werden im:

- **TG I „Sondergebiet Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“**
Bisher: Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich
Künftig: Sondergebiet „Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“ nach § 11 BauNVO
- **TG II „Ehemalige Ausgleichsfläche B-Plan 2 in Neu Lüdershagen“**
Bisher: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Künftig: Flächen für die Landwirtschaft
- **TG III „Ausgleichsflächen Zitterpenningshagen“**
Bisher: Flächen für die Landwirtschaft/Außenbereich
Künftig: Flächen zum Ausgleich bzw. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die erste Änderung des F-Planes umfasst lediglich die o. g. geänderten Darstellungen. Alle übrigen Darstellungen aus dem rechtswirksamen F-Plan gelten weiter fort und werden der Übersicht halber im jeweiligen Teilgeltungsbereich mit dargestellt.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998

- 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)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

4. Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den

- **TG I „Sondergebiet Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“**
Ein ca. 2,1 ha großer Teil, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich dargestellt ist, wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Alle übrigen Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.
- **TG II „Ehemalige Ausgleichsfläche B-Plan 2 Neu Lüdershagen“**
Ein ca. 7,2 ha großer Bereich, der bisher als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen war, wird künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich hierbei um ein Grundstück, das im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, aber bis heute noch nicht realisiert ist. Der erforderliche Ausgleich wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchgeführt. Der Bereich am südöstlichen Ortsrand von Neu Lüdershagen steht somit wieder als Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung.
- **TG III „Ausgleichsfläche Zitterpenningshagen“**
Ein ca. 3,0 ha großer Teil, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, wird künftig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Zweck einer Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1 a und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Alle übrigen Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes gelten weiter fort und werden hier nur der Übersicht halber mit dargestellt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung außerhalb der einzelnen Teilgeltungsbereiche ist durch die vorhandenen Zufahrten über die gemeindlichen Straßen und Wege gesichert. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen außerhalb dieser sind daher nicht erforderlich.

Der TG I ist von Osten her über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße von Groß Lüdershagen nach Neu Lüdershagen erschlossen. Der Teilgeltungsbereich II ist über den Weidenweg von Neu Lüdershagen aus zu erreichen. Der Teilgeltungsbereich III liegt unmittelbar an einem öffentlichen Weg in Zitterpenningshagen.

Die Darstellungen zur Zulässigkeit von erweiterten Nutzungen werden sich nicht negativ auf das vorhandene Straßenverkehrsnetz in der Gemeinde Wendorf auswirken, da die mögliche Verkehrszunahme gegenüber dem derzeit vorhandenen Maß bzw. gegenüber dem zulässigen Umfang aus den rechtswirksamen Darstellungen des F-Planes nicht erheblich ist.

5.2. Technische Ver- und Entsorgung

Der Teilgeltungsbereich I ist bereits vollständig vorerschlossen. Alle erforderlichen Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen an dem Baugebiet an und können für die neu beabsichtigte Nutzung herangezogen werden. Detaillierte Aussagen über die Verlängerung, Aufteilung in Hausanschlüsse und ggf. notwendige Verstärkung dieser Versorgungsleitungen, sind in dem parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wendorf zu treffen. Die Trinkwasserversorgung obliegt der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Stralsund (REWA) und kann im Anschluss an die das Grundstück querende Trinkwasserleitung erfolgen. Das anfallende Abwasser mit Ausnahme von unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit dies nicht in das öffentliche Netz eingeleitet wird, ist vor der Ableitung in ein Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) zu behandeln.

Für die Teilgeltungsbereich II und III sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

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. Es wird ergänzend klargestellt, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

– TG I „Sondergebiet Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“

Auf den Flächen innerhalb des TG I ist im Wesentlichen die Nachnutzung des vorhandenen Bestandes an Gebäuden Einrichtungen und Anlagen des ehemaligen Gemüselagers geplant. Zusätzliche Versiegelungen über das derzeit vorhandene Maß hinaus sind nur in geringem Maß vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 4 für das „Sondergebiet Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“, der parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, erfolgt eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Als Ausgleichsmaßnahmen ist zum einen das Anpflanzen von Gehölzgruppen im nördlichen Teil des Grundstückes des Fuhrbetriebes vorgesehen. Weiterhin soll der Bereich des TG I zur offenen Landschaft hin eingegrünt werden. Da eine Heckenpflanzung aufgrund Platzmangels nicht möglich ist, sollen die als Einfriedung vorhandenen Betonelemente mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Das im Norden des Plangebietes vorhandene Biotop ist nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V geschützt und wird entsprechend im Flächennutzungsplan und im B-Plan dargestellt.

– TG II „Ehemalige Ausgleichsfläche B-Plan 2 Neu Lüdershagen“

Der Bereich des TG II war bisher als Fläche für den Ausgleich ausgewiesen. Die im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings bis heute nicht realisiert worden. Durch die vorgesehene Änderung, die im Fortfall der Ausgleichsmaßnahme und der Darstellung als Außenbereich / Fläche für die Landwirtschaft besteht, kommt es zu keinem tatsächlichen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes. Der für den Bebauungsplan Nr. 2 erforderliche Ausgleich soll stattdessen auf einer Fläche in Zitterpenningshagen erbracht werden. Hierfür wird eine ca. 3,0 ha große Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, der natürlichen Sukzession überlassen.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wendorf – Erläuterungsbericht zur Fassung vom 21.09.2005

– **TG III „Ausgleichsfläche Zitterpenningshagen“**

Die Fläche innerhalb des TG III wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung soll der Bereich der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Maßnahme dient als Ersatz für die im Südwesten von Neu Lüdershagen fortfallende Ausgleichsmaßnahme.

7. Flächenbilanz

| | |
|---|---------|
| Gesamtfläche der durch die 1. Änderung des F-Planes entstehenden zusätzlichen Flächen: | 12,3 ha |
| Teilgeltungsbereich I: | |
| - Sondergebiet „Fuhrbetrieb“ | 2,1 ha |
| Teilgeltungsbereich II: | |
| - Flächen für die Landwirtschaft (nur Neuausweisung) | 7,2 ha |
| Teilgeltungsbereich III: | |
| - Fläche zum Ausgleich und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 3,0 ha |

8. Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und sonstige Darstellungen

Naturschutz

Innerhalb der TG befinden sich keine Bereiche, die flächenhaften naturschutzrechtlichen Regelungen (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) unterliegen.

Trinkwasserschutz

Der Teilgeltungsbereich I liegt in der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserschutzgebietes Lüssow/Borgwallsee, unmittelbar angrenzend an das Wasserschutzgebiet Andershof I. In Anlehnung an das DVGW Regelwerk, Technische Regel Arbeitsblatt W 101 (Februar 1995) wird die SZ III, soweit diese nicht aufgegliedert ist, den Ausführungen nach für die unter Kapitel 4 genannten „Gefährlichen Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in den Schutzzonen“ der SZ III A gleichgestellt. Daraus ableitend gelten die unter Kapitel 4.1.1.5 des Arbeitsblattes W 101 aufgeführten „Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen“, sofern gesammeltes Abwasser (ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) nicht vollständig und sicher aus der Zone III B hinaus geleitet wird, als „Gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in den Schutzzonen“. (Quelle: Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern als TöB vom 31.03.2005)

Der Teilgeltungsbereich II befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Zum Schutz des Gewässers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Gewässer einwirken, auszuschließen. Am nördlichen Rand des TG II wird ein Gewässer II. Ordnung, der offene Graben 18-2 berührt. Nach § 81 Abs. 1 und 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) dürfen in den Uferbereichen landseitig der Böschungsoberkante von jeweils 7 m keine mineralischen und organischen Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel angewendet werden. (Quelle: Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern als TöB vom 31.03.2005)

Der Teilgeltungsbereich III befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten. Im Plangebiet befinden sich weiterhin Gewässer II. Ordnung, der Graben 18 und der Graben 18/1 (teilweise verrohrt).

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb der Teilgeltungsbereiche I und II 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.

Im TG III befinden sich nahe der Trasse der Ortsumgehung Stralsund zwei bekannte Bodendenkmale. Mit weiteren Fundstellen muss aufgrund der günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Gemeindegebietes gerechnet werden. Auch diese bislang nicht bekannten Fundstellen gelten gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land M-V (DSchG M-V) als geschützt.

Bei dem gekennzeichneten Bodendenkmal ist eine Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Der dargestellte Fundplatz kennzeichnet nur rein informell die bekannten Stellen und beschreibt nicht die flächenmäßige Ausdehnung der tatsächlichen Größe des Bodendenkmals. Im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme ist die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, der Verursacher des Eingriffs hat alle anfallenden Kosten für Bergung und Dokumentation zu tragen. Der Beginn von Bauarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin mitzuteilen. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt zu verständigen und die Fundstelle zu sichern.

Altlastenstandorte

Aus dem rechtswirksamen F-Plan wird am nördlichen Rand des TG I die Kennzeichnung eines Altlastenverdachtstandortes übernommen, auf dem sich eine ehemalige Betriebsdeponie und wilde Ablagerungen befunden haben sollen. Im Altlastenkataster des Landkreises Nordvorpommern ist der Bereich nördlich des Plangebietes erfasst. Hier wird folgendes ausgeführt: „Nördlich hinter dem Silo ist eine ehemalige Kiesgrube als Gemeindedepoie ab 1986 bis 31.03.1991 betrieben worden. Es handelt sich um eine Grubenverfüllung mit einem geschätzten Inhalt von ca. 2.000 m². 1997 war die Fläche weitgehend geschoben worden. Der Inhalt der angelagerten Stoffe ist: Bauschutt, Schrott, Hausmüll, Sperrmüll. Der Betrieb der Depoie war genehmigt. 1997 war der Müllkörper nach Norden noch offen (Restloch).“ (AUSKUNFT AUS

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wendorf – Erläuterungsbericht zur Fassung vom 21.09.2005

DEM ALTLASTENKATASTER DES LANDKREISES NORDVORPOMMERN vom 02.08.2002)
Es wird empfohlen, den Müll oberflächlich abzusammeln, das Restloch zu schließen und eine Abdeckung auszuformen. Im Bereich westlich der Deponie befindet sich eine Düngemittel-Ablagerung, die teilweise schon bewachsen ist. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet worden.

Richtfunkverbindung

Über das Plangebiet verläuft in ca. 40 m Höhe eine Richtfunkstrecke des Unternehmens E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG. Bauliche Anlagen innerhalb der Trasse der Richtfunkverbindung dürfen daher eine Höhe von 44,5 m über HN nicht überschreiten.

9. Kosten für die Gemeinde Wendorf

Der Gemeinde Wendorf entstehen über die Durchführung der Planänderung hinaus keine Kosten, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten werden müssen.

10. Verfahrensablauf

| | |
|--|------------|
| Aufstellungsbeschluss | 26.06.2002 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | |
| Planungsanzeige | |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 19.01.2005 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden | |
| Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses | |
| Entwurfsauslegung | |
| Abwägungsbeschluss | |
| Abschließender Beschluss | |

11. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 den Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Neu Lüdershagen, den 21.09.2005

Jennek, 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