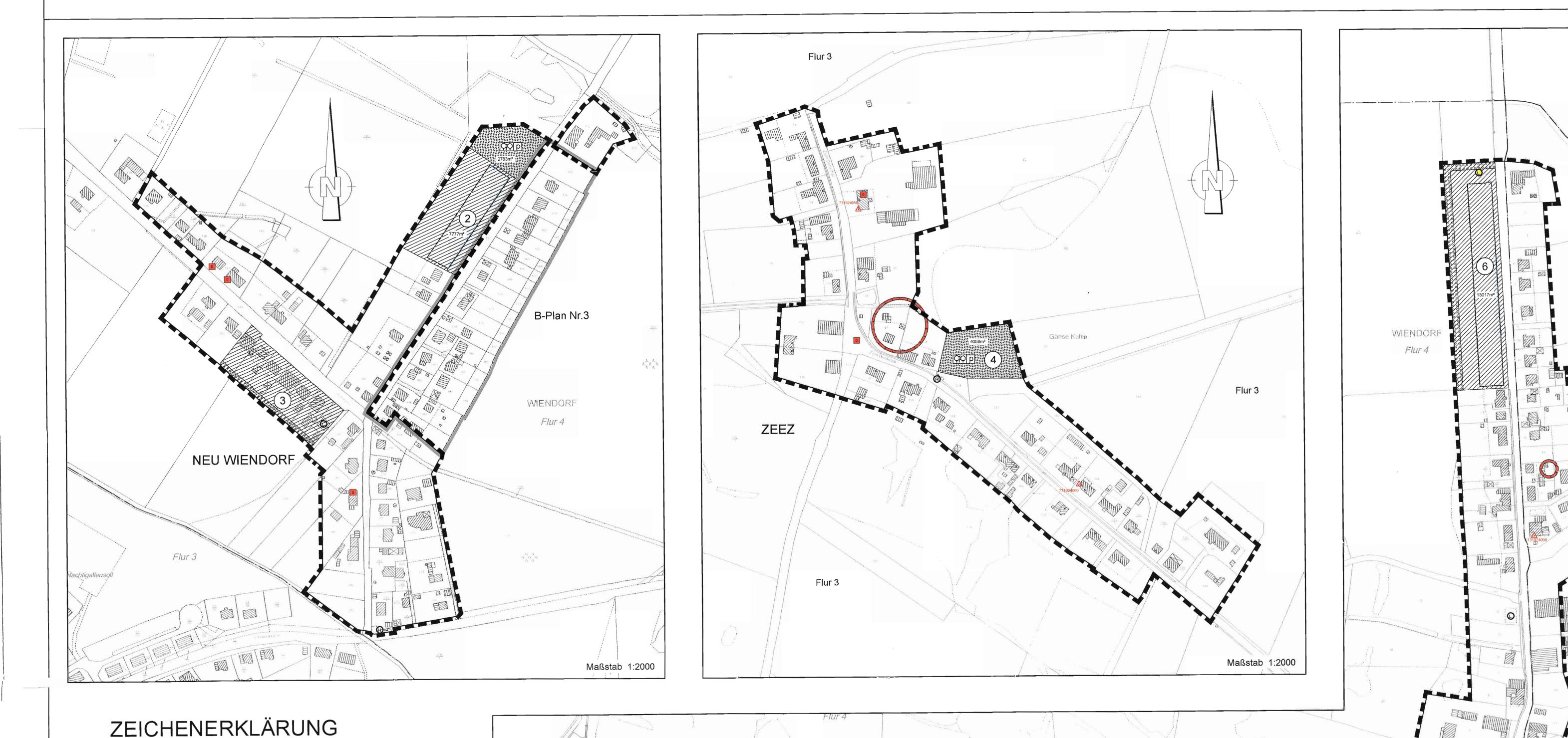
# SATZUNG DER GEMEINDE WIENDORF ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE WIENDORF, NEU WIENDORF, ZEEZ UND NIENDORF

WIENDORF

Flur 4



FESTSETZUNGEN

\_\_\_\_\_ Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

VERSORGUNGANLAGEN

--- Flurgrenzen

Flurstücksbezeichnung vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Bushaltestelle

vorhandene Baudenkmale

vorhandene Löschwasserentnahmestelle

Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

lagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Feuerlöschteich

renze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

sowie von Gewässern (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)

DARSTELLUNGEN auch für den Klarstellungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des

Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen, deren Veränderung

gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grund-

oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte

Naturschutzrechts - gesetzlich gleschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Ergänzungsflächen mit Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Bau GB)

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

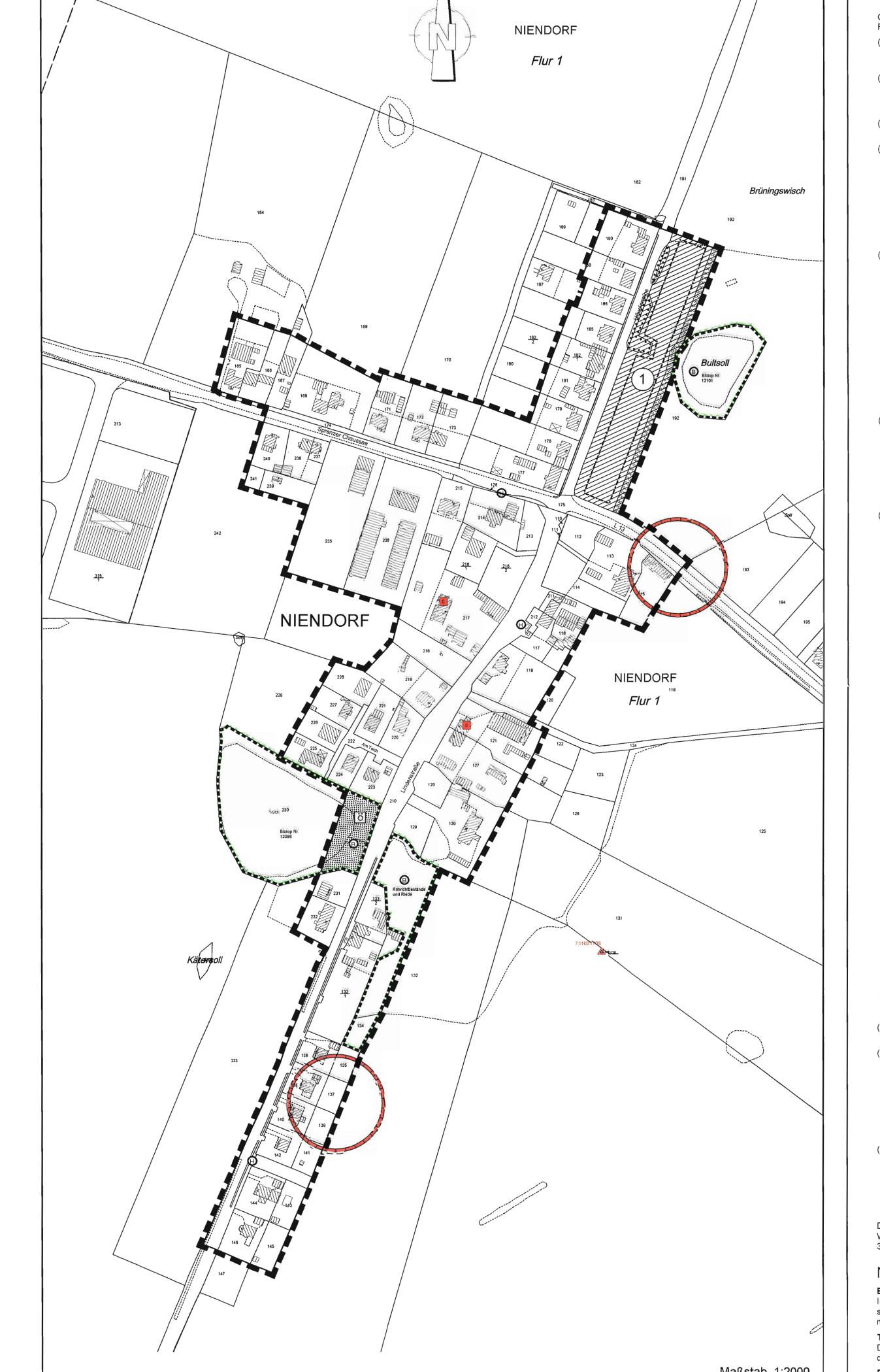
(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

(§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Maßstab 1:200

- Wiendorf, Zeez und Niendorf (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die Ergänzung dieser Gebiete durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs.
- kanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2013 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang

bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf erlassen:

- (1) Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfassen die Gebiete, die innerhalb der in der nebenstehenden Karte festgesetzten
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

- Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4, 1. Halbsatz, i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen getroffen: Als Maß der baulich en Nutzung innerhalb der Ergänzungsflächen 1, 2, und 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Innerhalb der Ergänzungsfläche 5 gilt eine Grundflä-(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)
- Auf allen Baugrundstücken mit einer Fläche von über 350 m², ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Anforderungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
  - (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 9 Abs. 1a Bau GB)
- schaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist auf der Ergänzungsfläche 1 entlang der Grenze zur freien Landschaft eine gruppenweise Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten
- Bäumen und Sträuchem auf 5 m Breite mit Krautsaumentwicklung vorzunehmen. Es sind Sträucher in einer Pflanzdichte von 1 Stck./m² und Bäume in Abständen 10 bis maximal 15 m zu pflanzen. Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden: - Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm. - Bäum e: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm.

### Es ist eine dreijährige Gewährleistungspflege sicherzustellen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a Bau GB

- schaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in den Ergänzungsfläche 2 ist auf der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche im Umfang von 2.783 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Je ca. 80 m² Fläche ist ein Obstgehölz (Hochstamm) anzupflanzen. Insgesamt sind 35 Bäume gen. Zur Nährstoffentnahme ist jährlich eine ein- bis zweimaligen Mahd zwischen Oktober und Mai durchzuführen. Bei der Mahd sind am Rand und an geeigneten Stellen Bracheflächen zu belassen. Die Mahd ist in einem Radius von 0,5 m um den jeweiligen Stamm zu unterlassen, Die Fläche ist mit einem Koppelzaun zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen abzugrenzen
- schaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in den Ergänzungsfläche 3 ist entlang der Grenze zur freien Landschaft eine gruppenweise Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf 5 m Breite mit Krautsaumentwicklung vorzunehmen. Es sind Sträucher in einer Pflanzdichte von 1 Stck./m² und Bäume in Abständen 10 bis maximal 15 m zu pflanzen. - Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm. - Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm.
- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB) (7) Als Ausgleich für die durch eine bauliche Nutzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist innerhalb der Ergänzungsflächen 5 auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück auf einer Breite von 7 m eine Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Dazu sind in einem Abstand von 1,50 m in der Reihe und in einem Abstand von 1,00 zwischen den Reihen folgende Gehölze als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von 60 - 100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
  - Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fructicosus), Sal-Weide (Salix caprea). Die Pflanzung hat als geschlossene Bepflanzung zu erfolgen.
  - Weiterhin sind südlich der Ergänzungsfläche 5 auf dem Flurstück 264 der Flur 4, Gemarkung Wiendorf, zwei Gehölzgruppen mit einer Fläche von insgesamt 2.145 m² aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)
- 8) Als Ausgleich für die Eingriffe auf der Ergänzungsfläche 6 ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück auf einer Breite von 7 m eine Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Dazu sind in einem Abstand von 1,50 m in der Reihe und in einem Abstand von 1,00 zwischen den Reihen folgende Gehölze als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von 60 - 100 cm an-Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus euroaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fructicosus),

Sal-Weide (Salix caprea). Die Pflanzung hat als geschlossene Bepflanzung zu erfolgen.

- Weiterhin ist auf der privaten Grünfläche 4 im Umfang von 4.058 m² eine Streuobstwiese anzu-Je ca. 80 m² Fläche ist ein Obstgehölz (Hochstamm) anzupflanzen. Insgesamt sind 50 Bäume in etwa folgendem Verhältnis/Arten gemischt anzupflanzen: 10 x Holzapfel / Wildapfel (Malus sylvestris), 4 x Kultur-Apfel (Malus domestica), 13 x Wildbirne (Pyrus pyraster), 8 x Vogelkirsche (Prunus avium), 4 x Sauer-Kirsche (Prunus cerasus), 8 x Pflaume (Prunus domestica), 3 x Walnuss (Juglans regia). In den ersten 5 Jahren sind die Hochstämme durch Manschetten vor Verbiss zu schützen. Diese sind intakt zu halten. Verluste der Pflanzen sind zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche hat als extensive Grünlandpflege zu erfolgen. Die Fläche ist nicht zu düngen. Zur Nährstoffentnahme jährlich eine ein- bis zweimaligen Mahd zwischen Oktober und Mai durchzuführen. Bei der
- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB) (9) Die Pflanzmaßnahmen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a)

Mahd sind am Rand und an geeigneten Stellen Bracheflächen zu belassen. Die Mahd ist in ei-

nem Radius von 0,5 m um den jeweiligen Stamm zu unterlassen, um Ringelschäden zu ver-

Die Fläche ist mit einem Koppelzaun zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen abzugrenzen.

- (10) Für alle Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB) (11) Innerhalb der Ergänzungsflächen 2, 5 und 6 sind die Flächenberäumungen der Bauflächen und die Errichtung von Rohbauten in der Zeit vom 01.12. bis zum 31.12. eines Jahres ohne Einschränkungen zulässig. Bei Untersuchung durch entsprechend fachkundige Personen zum Ausschluss des Beginns
- bzw. zur Feststellung des Endes der Brutsaison von Europäischen Vogelarten kann der Zeitraum für die Flächenberäumungen der Bauflächen und die Errichtung von Rohbauten auch in der Zeit von Anfang Januar bis Mitte März bzw. ab Mitte Juli bis Ende November durch die für den Artenschutz zuständige Behörde (untere Naturschutzbehörde) genehmigt werden. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
- (12) Innerhalb der Ergänzungsfläche 6 ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ein Feuerlöschteich anzulegen und mit einer Aufstellfläche für die Feuerwehr und frostsicherer Entnahmestelle zu versehen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## Nachrichtliche Übernahmen

- In den in der Karte nachrichtlich übernommenen Bereichen in Wiendorf, Zeez und Niendorf befinden sich Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde erfolgen darf.
- Trinkwasserschutzzonen: Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Wiendorf liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Warnow.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütz-

tes Biotop, das entsprechend seines Schutzstatus nicht beeinträchtigt oder zerstört werden darf.

Wiendorf, März 2013

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Neu-Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntma-
- chungstafeln vom 28.02.2011 bis zum 18.04.2011 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.02.2011 den Entwurf der Neuaufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gebilligt und zur öffentlichen Auslegung
- Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vor spätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den

Bekanntmachungstafeln vom 28.02.2011 bis zum 18.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

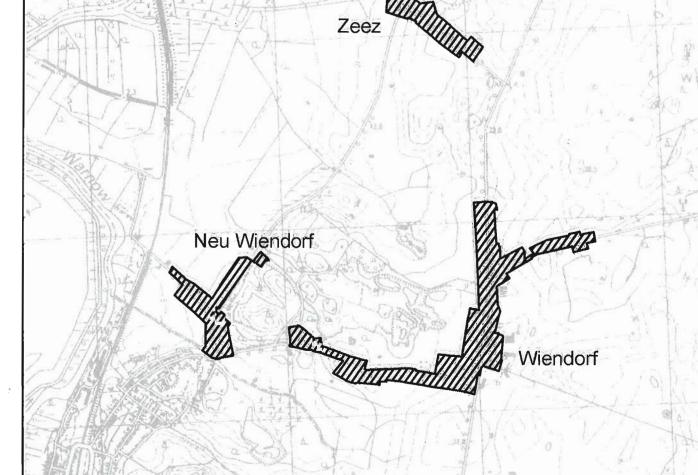
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Ab 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2.5.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf der Neuaufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenha und dem Satzungstext sowie der Begründung in der Zeit vom 02.11.2012 bis zum 03.12.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erneu frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht ab
- oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.10.2012 bis zum 24.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 i. V.m. § 13 Abs 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2

nd Niendorf der Gemeinde Wiendorf, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am

- 2.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit
- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortstelle Wiendorf, Neu

- . Der Beschluss über die Satzung zur Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ort steile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Aus-1.05 2013 bis zum 04.04.2013 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des 04.04.20.43
- Wiendorf, 17.04.2013





Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Frank Heidelk Bürge meister