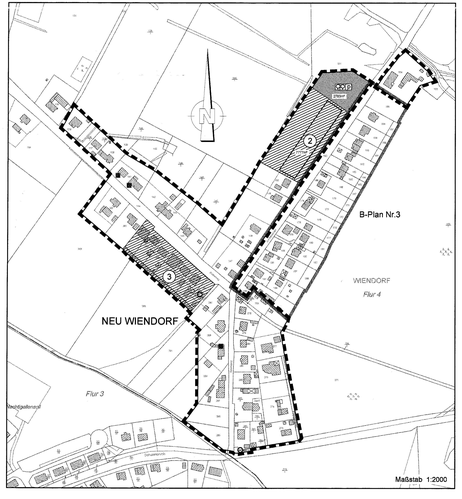
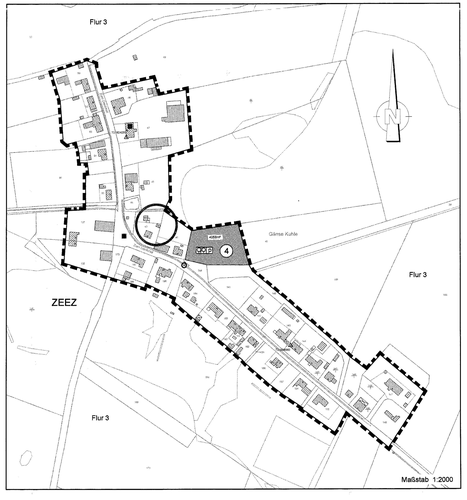
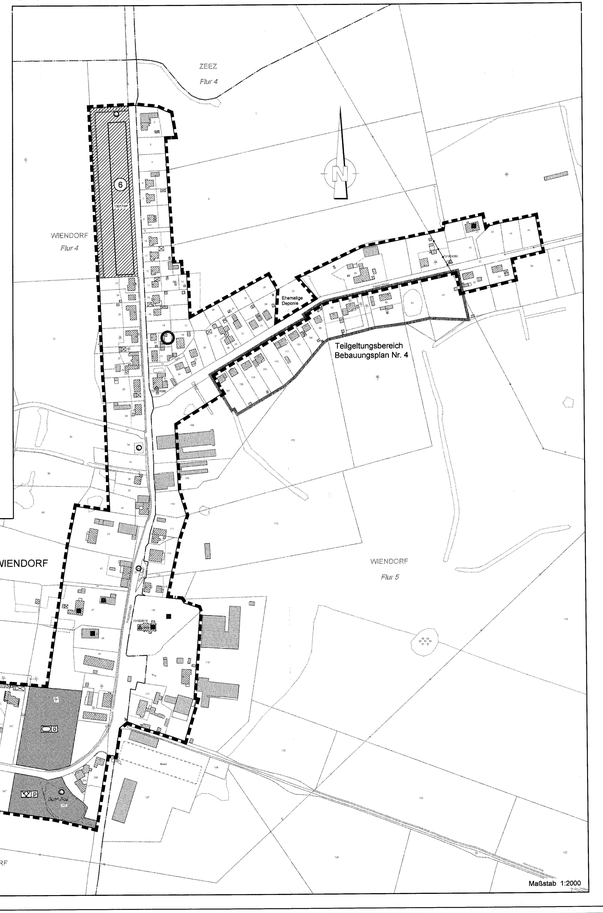
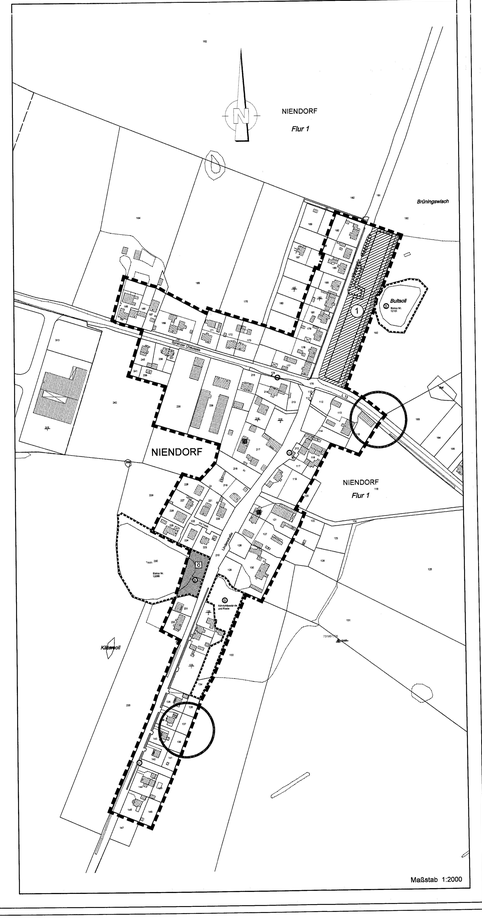
SATZUNG DER GEMEINDE WIENDORF ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE WIENDORF, NEU WIENDORF, ZEEZ UND NIENDORF









ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Ergänzungsflächen mit Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Feuerlöschteich

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

- Grünflächen — Öffentlich — Privat
- Sportplatz — Streuobstwiese — naturbelassene Grünfläche

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 34 Abs. 5 V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 34 Abs. 5 V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN auch für den Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs

- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorhandene Löschwasserentnahmestelle
- vorhandene Bushaltestelle
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
- Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- vorhandene Baudenkmale
- 110 000 000 — gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

SATZUNG

der Gemeinde Wiendorf über

1. die Klarstellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
2. die Ergänzung dieser Gebiete durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 12.06.2013 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) ergeben sich aus den Grenzen der Bebauung, die anhand der in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereiche liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

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:

(1) Als Maß der baulichen Nutzung in/entlang der **Ergänzungsflächen 1, 2,** und 5 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Innerhalb der **Ergänzungsfläche 3** wird eine Grundflächenzahl von 0,15.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2) Auf den Baugrundstücken mit einer Fläche von über 350 m², ist je indestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
Anforderungen: Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 9 Abs. 1a BauGB)

(3) Die zum Erhalten festgesetzten Sträucher und Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und wenn erforderlich, zu ersetzen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(4) Als Ausgleich für die durch eine bauliche Nutzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft 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 Sträuchern auf 1 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:
- Strauücher: 2 x verpflanzt, H 80 bis 100 cm,
- Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm.

Es ist eine dreigliedrige Gewässerrandstreifenpflanzung anzulegen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)

(5) Als Ausgleich für die durch eine bauliche Nutzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in den **Ergänzungsflächen 2** ist auf der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche im Umfang von 2.733 m² eine Streuobstwiese anzulegen.
Je ca. 60 m² Fläche ist ein Obstgehölz (Hochstamm) anzupflanzen. Insgesamt sind 50 Bäume in eine folgenden Verhältnis/Arten gemischt anzupflanzen: 10 x Holzapfel / Wildapfel (Malus sylvestris), 5 x Süßkirsche (Prunus avium), 5 x Wildkirsche (Prunus cerasus), 6 x Pflaume (Prunus domestica) und 2 x Walnuss (Juglans regia). In den ersten 5 Jahren sind die Hochstämme durch Maschrahmen vor Verbiss zu schützen. Diese sind inkakt zu halten. Verluste der Pflanzen sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat alle extensiv genutzten Obstwiesen, die zu einem Großteil aus Grünland bestehen, Zur Nährstoffentnahme ist eine ein- bis zweimalige Mahd zwischen Oktober und Mai durchzuführen. Bei der Mahd ist in einem Radius von 0,5 m um den jeweiligen Stamm zu unterlassen, um Ringschäden zu vermeiden.
Die Fläche ist mit einem Koppelzaun zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen abzugrenzen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)

(6) Als Ausgleich für die durch eine bauliche Nutzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in den **Ergänzungsflächen 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. Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden:
- Strauücher: 2 x verpflanzt, H 80 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 **Ergänzungsfläche 5** auf den festgesetzten Grünflächen eine Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken auf einer Breite von 7 m eine Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln.
Dabei 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:
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 fruticosus), Sal-Weide (Salix caprea).
Die Pflanzung hat als geschlossene Bepflanzung zu erfolgen.

Weiterhin sind südlich der Ergänzungsfläche 5 auf dem Flurstück 284 der Flur 4, Gemarkung Wiendorf, zwei Gehölzgruppen mit einer Größe von jeweils ca. 1.000 m² und jeweils 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 5 ist auf den festgesetzten Flächen innerhalb der Ergänzungsfläche 5 eine Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken auf einer Breite von 7 m eine Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln.
Dabei 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:
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 fruticosus), Sal-Weide (Salix caprea). Die Pflanzung hat als geschlossene Bepflanzung zu erfolgen.

Weiterhin ist auf der privaten Grünfläche 4 m Umfang von 4.058 m² eine Streuobstwiese anzulegen.
Je ca. 60 m² Fläche ist ein Obstgehölz (Hochstamm) anzupflanzen. Insgesamt sind 50 Bäume in eine folgenden Verhältnis/Arten gemischt anzupflanzen: 10 x Holzapfel / Wildapfel (Malus sylvestris), 5 x Süßkirsche (Prunus avium), 5 x Wildkirsche (Prunus cerasus), 6 x Pflaume (Prunus domestica), 3 x Walnuss (Juglans regia).
In den ersten 5 Jahren sind die Hochstämme durch Maschrahmen vor Verbiss zu schützen. Diese sind inkakt zu halten. Verluste der Pflanzen sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat alle extensiv genutzten Obstwiesen, die zu einem Großteil aus Grünland bestehen, Zur Nährstoffentnahme ist eine ein- bis zweimalige Mahd zwischen Oktober und Mai durchzuführen. Bei der Mahd ist in einem Radius von 0,5 m um den jeweiligen Stamm zu unterlassen, um Ringschäden zu vermeiden.
Die Fläche ist mit einem Koppelzaun zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen abzugrenzen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)

(9) Die Pflanzenabnahmen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18919 spätestens in der auf die Baumfällung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(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, 3** und 4 sind die Pflanzenbestimmungen der Baulichen und die Errichtung von Rohbauten in der Zeit vom 01.12. bis zum 31.12. eines Jahres ohne Ersatzmaßnahmen zulässig.
Bei Unterschreitung durch entsprechend fachkundige Personen zum Ausschluss des Beginns bzw. zur Feststellung des Endes der Brutsaison von Europäischen Vogelarten kann der Zeitraum für die Flächenbestimmungen der Baulichen und die Errichtung von Rohbauten durch die Zeit von Anfang Januar bis Mitte März bzw. ab Mitte Juli bis Ende November durch die für den Artenschutz zuständigen Behörde festgestellt 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 5** ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ein Feuerlöschteich anzulegen und mit einer Zufahrtsstelle für die Feuerwehr und frostsicherer Entnahmestelle zu versehen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

§ 3
In-Kraft-Treten

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

Bodendenkmale:
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.

Biotope:
Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop, das entsprechend seines Schutzstatus nicht beeinträchtigt oder zerstört werden darf.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Neu-Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 26. Bekanntmachungstafeln vom 20.07.bis zum 18.08.2011 erfolgt.
2. 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 bestimmt.
3. Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2011 bis einschließlich 25.04.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung ist durch Aushang am 23.03.2011 erfolgt.
Die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist oder innerhalb einer weiteren Frist von 2 Wochen nach Fristablauf abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang am 23.03.2011 bekannt gemacht worden.
Die von Umweltprüfung abgesehen wird.
Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden, sind mit Schreiben vom 23.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Der Entwurf der Neuaufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 25.09.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung ist durch Aushang am 02.11.2012 bis zum 03.12.2012 erfolgt.
Die Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist oder innerhalb einer weiteren Frist von 2 Wochen nach Fristablauf abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang am 02.11.2012 bekannt gemacht worden.
Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am 12.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.03.2013 gebilligt.
8. Die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am 12.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.03.2013 gebilligt.

Wiendorf, 15.05.2013
Bürgermeister

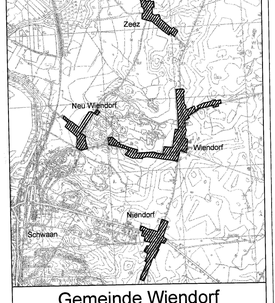
9. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Wiendorf, 15.05.2013
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung zur Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Zeez und Niendorf der Gemeinde Wiendorf wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rostock Nr. 05/2013 am 15.05.2013 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 05.05.2013 in Kraft getreten.

Wiendorf, 17.07.2013
Bürgermeister

Übersichtsplan — Maßstab 1:20 000



Gemeinde Wiendorf

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

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

Wiendorf, März 2013

Frank Hasche
Bürgermeister