

# **1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin**

## **Begründung**

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
----------	---------------------------------------

**Auftraggeber:**

Gemeinde Wulkenzin  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

**Planverfasser:**

Planungsbüro Trautmann  
Carolin Trautmann  
August-Bebel-Straße 20a  
15344 Strausberg  
Tel.: 0395-5824051  
info@planungsbuero-trautmann.de

## 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

**Inhalt**

1. Rechtsgrundlagen.....	4
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes .....	4
3. Beschreibung des Plangebietes .....	4
4. Planungsanlass und Planungsziel.....	5
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung .....	5
6. Planinhalt und Festsetzungen .....	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	6
6.3 Erschließung.....	6
6.4 Ver- und Entsorgung .....	7
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ..... zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	7
7. Hinweise.....	7
7.1 Bodendenkmale.....	7

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Planbereich der 1. Ergänzungssatzung befindet sich im Südwesten von Neuendorf am Ortsrand.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Neuendorf Flur 6, Flurstücke 75, 76/2 (teilweise), 76/3 und 78 und hat eine Größe von 0,1 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch das Wohngrundstück (Dorfstraße 26) (Flurstücke 73 und 74),  
im Osten: durch ein privates Wegegrundstück (Flurstück 66)  
im Süden: durch das Wohngrundstück (Wiesenweg 3) und ein Wegegrundstücke (Flurstücke 76/1, 76/2 und 81) und  
im Westen: durch die örtliche Straße (Dorfstraße) und privates Wegegrundstück (Flurstücke 76/2 und 86).

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Die Flurstücke 75 und 76/3 werden zum jetzigen Zeitpunkt als Obstgarten mit vielen Obstbäumen genutzt, der im Norden und Westen an Wohnbebauung angrenzt.

Der Planbereich wird im Westen technisch durch die örtliche Straße Dorfstraße erschlossen. Zwischen dem Planbereich und der Dorfstraße befinden sich die Flurstücke 76/2 und 78, der Flur 2. Es handelt sich bei den beiden Flurstücken um private Wegegrundstücke. Für die tatsächliche bauliche Nutzbarkeit der Ergänzungsflächen 76/3 und 75 benötigt der Bauherr somit eine öffentlich-rechtliche Erschließungsbaulast vom Flächeneigentümer der beiden o.g. Wegegrundstücke.

Der einzubeziehende Bereich befindet sich circa 100 m vom Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Nummer DE\_2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Im Plangeltungsbereich gibt es keine offenen Gewässer. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

#### 4. Planungsanlass und Planungsziel

Das Planungsziel ist es, das Flurstück 75 so einzubeziehen, das auf den Flurstücken 75 und 76/3 ein Wohngrundstück entwickelt werden kann. Das verbliebene Baufeld in der bestehenden Ergänzungssatzung ist von der Größe her nicht ausreichend, um auch in diesem Bereich ein Haus zu errichten. Der ursprünglich einbezogene Bereich ist im Westen des Bereichs heute vollständig bebaut.

Prägend für die 1. Ergänzung ist die Wohnnutzung (Wiesenweg 1, 2 und 3 sowie Dorfstraße 25, 29, 30 und 30a).

Planungsziel der vorliegenden 1. Ergänzung des Ergänzungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen für ein weiteres Eigenheim.

Die Gemeinde beabsichtigt eine 607 m<sup>2</sup> große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier kann unter Mitnutzung des Flurstücks 76/3, welches bereits mit der Ursprungssatzung einbezogen wurde, ein weiteres Eigenheim errichtet werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeinde nutzt für die Ergänzung keine landwirtschaftlichen Flächen. Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, werden Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen.

#### 5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Der Geltungsbereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen ist somit derzeit nicht möglich.

Die Gemeinde Wulkenzin hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 01.09.2006 wirksam geworden. In diesem ist der Plangeltungsbereich der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung als Wohnbauflächen dargestellt. Der Plangeltungsbereich befindet sich teilweise in einer Fläche mit Nutzungseinschränkungen aufgrund der Wetterstation in Neuendorf.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich (graues Polygon)



## 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

---

Der Ergänzungsbereich grenzt im Westen und Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die Einbeziehung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung in der Straße Wiesenweg und Dorfstraße hinreichend geprägt wird. Mit der Satzung wird Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden. Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Der Abstand zum nächstgelegenen GGB DE\_2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ beträgt unter 100 m. Eine FFH-Vorprüfung ist aus diesem Grund bereits schon in der wirksamen Ergänzungssatzung durchgeführt worden, sodass auf eine weitere verzichtet werden kann.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

## 6. Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als Wohngebiet eingestuft.

Die prägenden Gebäude sind eingeschossig.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Ergänzungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

### 6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren. Verkehrlich erschlossen ist das Flurstück 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf im Osten durch das Wegegrundstück Flurstück 66 sowie durch die private Wegegrundstücke im

## 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

---

Nordwesten Flurstücke 76/2 und 78, Flur 6, Gemarkung Neuendorf. Die technische und verkehrlich Erschließung ist von Nordwesten über die privaten Wegegrundstücke geplant. Diese muss aber für eine gesicherte Erschließung im Zuge der Objektplanung des Wohngebäudes noch mit einer öffentlichen-rechtlichen Erschließungsbauart und einer zivilrechtlichen pers. Dienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bauherrn belastet werden.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

Die kanalgebundene ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Baufeldes ist, über Hausanschlüsse bzw. durch potenzielle Netzerweiterungen von der medientechnisch bereits erschlossenen Dorfstraße sowie dem Wiesenweg grundsätzlich gesichert. Die Kosten für die Hausanschlüsse trägt der Bauherr. Die Abstimmung der erforderlichen Bauleistungen erfolgt eigenverantwortlich im Rahmen der Objektplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gewährleistet und im Umkreis von 300 Meter sichergestellt.

### 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 6.5.1 Kompensationsumfang

Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von 325 Kompensationsflächenäquivalenzen in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Von dem Bauherrn werden 325 Kompensationsflächenäquivalente von einem geeigneten Ökoko-Konto erworben.

## 7. Hinweise

### 7.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

Wulkenzin, .....

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

---

Der Bürgermeister

Siegel