

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

Begründung

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

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Nauendorf

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
6.5 Ver- und Entsorgung.....	7
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ... zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
7. Kennzeichnung.....	8
8. Hinweise.....	8
8.1 Bodendenkmale.....	8
8.2 Untere Wasserbehörde.....	8
8.3 Abfall- und Bodenschutzrecht	8
8.4 Brand- und Katastrophenschutz.....	9
8.5 Verkehrssicherheit	9
8.6 Wasserversorgung.....	9
8.7 Abwasserentsorgung	9
8.8 Multi-Media-Leitungen.....	10

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 Erschließungsbauast 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 m² 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 Ortschaft 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 76/3 und 75 zu belasten und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.

6.5 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. Niederspannungsstromkabel der e.dis, Trinkwasser- und Gasversorgungsleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH sowie Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden sich im Wiesenweg. Im Wiesenweg ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. 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. In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird in Bezug auf die Löschwasserversorgung auf folgendes hingewiesen: *„Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Auf Höhe Dorfstraße 32 befindet sich ein Hydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 15 m³/h.“*

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006" anzuordnen. Innerhalb des 300 m Radius befindet sich 1 Löschwasserentnahmestelle (Löschteich an der Dorfstraße), somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

6.6 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 des Ökokontos VG-018 „Obstsortensammlung Waldeshöhe“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Die Bestätigung der Reservierung vom 28.10.2025 liegt zum Satzungsbeschluss vor.

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

7. Kennzeichnung

Das Bergamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 15.09.2025 darauf hin, dass der Plangeltungsbereich der gemeindlichen Planung innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung und Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ liegt.

8. Hinweise

8.1 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.

8.2 Untere Wasserbehörde

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 weist die untere Wasserbehörde auf folgendes hin: *„... bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.“*

8.3 Abfall- und Bodenschutzrecht

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 wird auf folgendes hingewiesen: *„Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.*

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen

Flächenverbrauch zu erhalten.“

8.4 Brand- und Katastrophenschutz

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 wird auf folgendes hingewiesen:

„Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

8.5 Verkehrssicherheit

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 wird auf folgendes hingewiesen: *„...bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.*

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

8.6 Wasserversorgung

In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird im Bezug auf die Wasserversorgung auf folgendes hingewiesen: *„...Der Anschluss des geplanten Eigenheims an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist über die v. g. Versorgungsleitung im wiesenweg gesichert. Durch den Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw in Abhängigkeit von der Anschlusslänge, ob die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze durch den Eigentümer erforderlich ist.*

Die Unterbringung der geplanten Anschlussleitung im wiesenweg (Privatstraße) erfordert die dingliche und entschädigungsfreie Sicherung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten von neu.sw. Der Mindestabstand gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen auch temporär, sind nicht gestattet.“

8.7 Abwasserentsorgung

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich der ursprünglichen Ergänzungssatzung in der Dorfstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen in

1 Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortschaft Potendort

Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbh (tab).

In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird in Bezug auf die Abwasserentsorgung auf folgendes hingewiesen: „Die schmutzwasserseitige Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung kann über die Dorfstraße erfolgen. Der Wiesenweg ist eine private Anlage mit Übergabepunkt an den Schacht 279SFS7801 erfolgt. Um einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlagen zu erhalten, ist durch den Grundstückseigentümer ein Entwässerungsantrag an die tab zu stellen.

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetz ist Regenwasser vor Ort zu verwerten bzw. zu versickern. Eine Versickerung ist anzeigepflichtig und bedarf der Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE.“

8.8 Multi-Media-Leitungen

In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird in Bezug auf die Versorgung mit Multi-Media-Leitungen auf folgendes hingewiesen: „Im Wiesenweg befinden sich bereits Leitungen von neu-medianet zur Versorgung unseres Kunden mit Multi-Media-Diensten.

Diese Leitungen sind in den Bestandunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. Die Lage und Tiefe dieser Leitungen sind, insbesondere vor dem Einsatz grabenloser Bautechnologien, mittels Suchschachtungen zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Bereich der Leitungen sind in Handschachtungen auszuführen.

Bei eventuellen Freilegungen ist aus Dokumentationsgründen gegenüber Fördermittelgebern dringend die Baubetreuung von neu.sw ... zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Ein Anschluss an das Netz von neu-medianet ist realisierbar. Bei Interesse und zur Koordination der Mitverlegungen bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme.“

Wulkenzin, 17. DEZ. 2025

Der Bürgermeister



Siegel