

# Amt Neverin

---

## Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-25-727-1

## Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

### Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes – Stand Juli 2025 – gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

---

|                                                                                                     |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Fachbereich Bau und Ordnung<br><i>Bearbeitung:</i><br>Marko Siegler | <i>Datum</i><br>09.07.2025<br><i>Verfasser:</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                                                      | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Finanz- und Bauausschuss der<br>Gemeindevertretung Wulkenzin (Vorberatung) |                                     | Ö            |
| Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin<br>(Entscheidung)                |                                     | Ö            |

#### **Sachverhalt**

Am 10.02.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin der Beschluss zur Aufstellung der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/2025 bekanntgemacht.

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.

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).

Der vorliegende Entwurf der Satzung Stand Juli 2025 enthält die notwendigen Festsetzungen und Regelungen. Die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen sowie die Beteiligung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind notwendige Schritte im Aufstellungsverfahren und ermöglichen eine umfassende Beteiligung und Transparenz im Planungsprozess.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung darzulegen und zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben in Neuendorf stellt ein Kompensationsdefizit von 325 m<sup>2</sup> fest. Zum Ausgleich eben dieses Kompensationsdefizites wird die Regelung festgesetzt, dass der Bauherr im Zuge des Vorhabengenehmigungsverfahrens 325 Kompensationsflächenäquivalenten in der Landschaftszone „Rückland in der Mecklenburgische Seenplatte“ zu erwerben hat.

### **Mitwirkungsverbot**

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

1. Der Entwurf Stand Juli 2025 der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird gebilligt.
2. Die Planentwurfsunterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 2 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

### **Finanzielle Auswirkungen**

| Haushaltsrechtliche Auswirkungen? |                                                  |                 |               |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| X                                 | Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden) |                 |               |
|                                   | Ja                                               | ergebniswirksam | finanzwirksam |

### Anlage/n

|   |                                                                              |
|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2025-07-09 Entwurf 1. Ergänzungssatzung Planzeichnung (öffentlich)           |
| 2 | 2025-07-09 Entwurf 1. Ergänzungssatzung Begründung (öffentlich)              |
| 3 | 2025-07-09 Entwurf 1. Ergänzungssatzung.Begründung Anlage 1 EAB (öffentlich) |