

**Gemeinde Wulkenzin**  
**Landkreis Mecklenburg - Strelitz**  
**Land Mecklenburg-Vorpommern**

## **Abrundungssatzung**

**Begründung und Erläuterungen**

**Auftraggeber:** Gemeindeamt Wulkenzin  
Bürgermeister, Herr Krebber  
Schulstraße 8  
17039 Wulkenzin  
Tel.: Neubrandenburg 5823519

**Auftragnehmer:** A & S - architekten & stadtplaner GmbH  
August-Milarch-Straße 1, PF. 1129  
17001 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/5822584, 5822585  
Fax.: 0395/5822557

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Ernst-S. Heideck  
Architekt

Neubrandenburg, Juni 1994



---

**Begründung zur Abrundungssatzung  
für den Hauptort der Gemeinde Wulkenzin, Landkreis Mecklenburg-Strelitz nach § 34,  
Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz § 4, Abs. 2 a**

---

**Erläuterungen zum Ort**

Die Gemeinde Wulkenzin liegt westlich der Stadt Neubrandenburg im Landkreis Mecklenburg-Strelitz im Land Mecklenburg-Vorpommern.

Der Gemeindehauptort Wulkenzin ist über die B 192 in nur 7 km Entfernung von Neubrandenburg aus erreichbar und ist bereits seit historischer Zeit mit dem derzeitigen Oberzentrum wirtschaftlich bzw. funktionell verbunden (vergleiche Deckblatt).

Der Gemeindehauptort Wulkenzin hat rund 470 EW, gehört zum Amt Neverin bzw. Nebenamt Chemnitz und war bislang in der Wirtschaftsstruktur von der Landwirtschaft geprägt. Derzeitig bahnt sich eine Entwicklung zum bevorzugten Gewerbeort an; dazu vergleiche Teilflächennutzungsplan (3/92) und den genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Ost.

Die gestalterischen Vorstellungen der Dorfbewohner und der Gemeindevertretung zur Dorferneuerung und zu Dorferneuerung bedingen die Wechselbeziehungen zwischen allen Planungen für das Dorf und der hiermit vorzubereitenden Satzung.

Schwerpunkte für die Entwicklung der nächsten Jahre sind:

- Erhalt und Rationalisierung der Rinderstallanlage im Südosten des Dorfes (Außenbereich);
- Aufbau ländlicher Möglichkeiten für den Tourismus: Reiten, Kremserie; diese Entwicklung nutzt die Überplanung als MD im F-Plan;
- Aufbau des Gewerbegebietes Ost, später West in Verbindung mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen-Station (Außenbereich);
- Erhalt, Verbesserung oder Umnutzung der Gehöftanlagen in der Ortslage;
- Erhalt, Verbesserung bzw. Umnutzung von Bausubstanz für das Wohnen in der Ortslage;
- Erhalt und Verbesserung des Ortsbildes durch Lückenschließungen und Abrundungen.

Der historische Dorfkern als Straßendorf beidseitig der Dorfstraße wurde nach der Jahrhundertwende um den Bereich Mühlenstraße nördlich der B 192 erweitert und nach 1945 mit dem Eigenheimkomplex und einem 6 WE-Block kompaktiert. Der Bereich Wohnblock und Schulkomplex bildet im Nordosten eine gesonderte maßstäbliche Einheit.

Gestalterisch befinden sich neben den historischen u-förmig angelegten Gehöften Einzel- und Doppelwohnhäuser mit Steildach in Traufstellung.

Denkmalpflegerisch von Bedeutung sind die genannten Gehöfte, die Kirche, das ehemalige Feuerwehrhaus mit gebustem Zeldach und das Pfarrhaus.

### **Hinweise zum Verfahrensgang**

Der Beschluß zur Ausarbeitung einer Abrundungssatzung für Wulkenzin wurde am 2.4.1992 auf der Gemeindevertretersitzung gefaßt. Der daraufhin erarbeitete Entwurf wurde seitens der Gemeindevertretung während der Sitzung am 4.6.1992 gebilligt und zur Auslegung bestimmt (11.6. - 13.7.1992), jedoch mit Schreiben der genehmigenden Behörde vom \_\_\_\_\_ abgelehnt und zur Überarbeitung empfohlen.

Die vorliegende Überarbeitung beinhaltet eine engere Fassung des Innenbereichs und das Auflösen von B-Plan-Bereichen.

### **Fassung des Innenbereichs**

Der im Plan dargestellte dick umrandete Geltungsbereich umfaßt den alten Dorfkern und seine nördlichen Erweiterungen innerhalb der Flur 2 sowie den südlichen Dorfrand innerhalb der Flur 3.

Der östlich anschließende große Bereich (5) der Schule und des Wohnblocks wird ausgegrenzt, da er aus dorfplanerischen und gestalterischen Gründen durch einen B-Plan bearbeitet werden muß.

Der planerisch erfaßte Innenbereich ist lt. Flächennutzungsplan insgesamt zur Flächenkategorie (M) Dorfgebiet zugehörig.

### **Begründung für die Abrundungssatzung**

Damit die Gemeinde dem Baubedarf an Sanierung, Modernisierung und Neubau gerecht werden kann und damit die Wohnverhältnisse in jeder Hinsicht verbessern kann, soll die Abrundungssatzung neben Baurecht für Lückenbebauungen (7 + 8) auch Baurecht für einbezogene Randgebiete schaffen.

Das betrifft folgende im Plan gekennzeichnete Bereiche:

#### **• Abrundungsbereich 1**

Am Südostende der Dorfstraße innerhalb der Ortslage sollen parallel zu dieser Straße bzw. östlich eines erhaltenswerten begrünten Hangstücks Parzellen für Eigenheimbebauung geschaffen werden.

Die Gebäude sind in Traufstellung anzuordnen mit Ausnahme der letzten Parzelle am Ortsausgang; hier soll gestalterisch eine Giebelstellung oder eine L- bzw. T-Form den Abschluß bilden.

- Abrundungsbereich 2

Am Südwestende der Dorfstraße innerhalb der Ortslage ist eine beidseitige Bebauung des Weges mit Eigenheimen geplant.

Die Wohngebäude sollten hier mit Giebelstellung zum Weg angeordnet werden und damit einen aufgelockerten Ortsrand gestalten.

Für diese in die Tiefe gehende Fläche ist Baurecht nach § 4, Abs. 2 a des Maßnahmegesetzes gültig; die Forderungen dazu sind vorhanden bzw. werden festgesetzt.

- Abrundungsbereich 3

Es erfolgt damit eine Abgrenzung des Innenbereichs gegen die Rinderstallanlage im Außenbereich, die sich zum Wohnbereich hin nicht ausdehnen darf.

- Abrundungsbereich 4

In diesem Bereich geht es um Umnutzungen für Garagenstandorte bzw. Wirtschaftsgebäude in Wohnnutzungen.

- Außenbereich 5

Der große Schulkomplex und der Wohnblockbereich sowie der Gemeindeamtsbereich müssen in einem B-Plan beplant werden, damit die angrenzenden dörflichen Belange und die gestalterischen Erfordernisse im Zusammenhang abgeklärt werden können.

- Abrundungsbereich 6

Der Abrundungsbereich ist im gestalterischen Sinne der ehemaligen Anordnung des Gehöftes vorzusehen und die vorhandene Erschließung weiterhin zu nutzen. Im Sinne der Denkmalpflege ist das vorhandene Wohnhaus zu gestalten.

- Lücken-Abrundungsgebiete 7 und 8

Die geplanten Eigenheime haben sich entsprechend § 34, Abs. 1 der umgebenden Bebauung anzupassen. Es sind Traufstellungen zur Straße hin zu beachten.

### Sonstige Hinweise

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange für die 1. Fassung der Abrundungssatzung gehen etliche Hinweise hervor; von Einfluß sind dabei:

Da im Bereich Wulkenzin Fundplätze von Gegenständen und baulichen Anlagen der Vorgeschichte bekannt sind, müssen alle Baumaßnahmen rechtzeitig mit dem Amt für Bodendenkmale in Waren abgestimmt werden.

Altlasten-Verdachtsstandorte sind im Plan eingetragen worden (vorwiegend Dunglegen). Die Grünfläche auf Flurstück 79 soll erhalten bleiben und blieb deshalb ausgegrenzt; vergleiche dazu Aktenvermerk vom 17.5.1994.

Der Friedhof innerhalb der Ortslage stellt eine Nutzungsbeschränkung mit Abstandsforderung für die Bebauung der angrenzenden Bereiche dar.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist derzeit beschränkt. Hier sind Abstimmungen zur Bedingung für die weitere Bebauung erforderlich.

Die Wasserschutzzone III der Wasserfassung für Neubrandenburg wird nicht als Nutzungsbeschränkung für die Abrundungssatzung deklariert.

Im Bereich Mühlenstraße (Westseite) ist mit teilweise schlechtem Baugrund zu rechnen.

Die Erschließung der Bauflächen im Geltungsbereich der Satzung wird durch die Gemeinde gesichert (gem. § 34, Abs. 1 und § 123 BauGB).

*Dipl.-Ing. G. B. Fiedler  
Architekt*