

# **1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Zerrenthin**

## **Begründung**

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

**Stand:**

**März 2022**

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

---

Auftraggeber:

Gemeinde Zerrenthin  
Der Bürgermeister  
über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-36945948  
info@planungsbuero-trautmann.de

## 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**Inhalt**

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

Anlage 1 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Zerrenthin

**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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Geltungsbereich der wirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Dorfes Zerrenthin.

## 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

---

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Zerrenthin erstreckt sich auf eine Baulücke östlich der Feldstraße südlich des Pfarrgartens. Sie hat eine Größe von 0,1 ha.

Der einzubeziehende Bereich der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Zerrenthin umfasst die Gemarkung Zerrenthin, Flur 6, Flurstück 77 (teilweise).

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten: durch die Feldstraße (Flurstück 66),  
im Nordosten: durch den Pfarrgarten (Flurstück 78),  
im Südosten: durch eine Pferdekoppel (Flurstück 77) und  
im Südwesten: durch landwirtschaftliche Flächen (Feldstraße 3c) (Flurstück 75/4).

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehung liegt westlich des Ortskerns von Zerrenthin und nördlich der Chausseestraße (Bundesstraße B104). Er ist unbebaut und wird als Pferdekoppel genutzt. Prägend ist die Wohnnutzung Feldstraße 2, 3, 3a und 3c. Der Geltungsbereich wird durch die Feldstraße erschlossen.

Am Nordostrand zum Pfarrgarten stehen große Weiden und Sträucher.

## 4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau in einer Lücke südlich des Pfarrgartens.

Die Gemeinde Zerrenthin kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Die Gemeinde beabsichtigt zusätzlich ein Wohngrundstück in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen.

Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, den geplanten Standort in den Innenbereich einzubeziehen und Baurecht über eine Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu schaffen.

## 5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Zerrenthin hat keinen Flächennutzungsplan. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde ist seit dem 16.10.2010 wirksam.

Der Standort des Einbeziehungsbereichs wird im Südwesten von einer Hoffläche begrenzt. Im Nordwesten grenzen Wohnbaufläche an der Feldstraße an. Der Pfarrgarten und der Geltungsbereich unterbrechen die Bebauung in der Feldstraße. Hinter dem Pfarrgarten setzt sich diese fort.

## 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

---

Durch die Einbeziehung der Planbereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer 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 Bebauung in der Feldstraße hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung Feldstraße 2, 3, 3a und 3b sind Wohngebäude. Das landwirtschaftlich genutzte Gebäude Feldstraße 3c steht nicht an der Straße, sondern in der zweiten Reihe. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Wohnbebauung 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. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH 2450-301 Koblenzter See und Zerrenthiner Wiesen im Norden von Zerrenthin, das fast 2 km vom Geltungsbereich der Planung entfernt ist. Das nächstgelegene SPA-Gebiet ist das SPA 2540-402 Koblenzter See, welches ebenfalls fast 2 km nordöstlich des Geltungsbereiches liegt. Aufgrund der großen Entfernung hat der Planbereich keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass Wohnungsbauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht, Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

## 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 allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die prägenden Gebäude sind alle ein- bis zweigeschossig.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Einbeziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze für das Flurstück befindet sich im Abstand von 6 m zur Flurstücksgrenze der Feldstraße.

Das Baufeld hat eine Tiefe von 18 m.

## 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**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.

Die Feldstraße erschließt den Standort verkehrlich.

**6.4 Ver- und Entsorgung**

Die versorgungstechnische Erschließung ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen (Stromkabel, Trinkwasser) sowie Abwasser in der Feldstraße gesichert.

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

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 1.715,40 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.

**6.6 Hinweise****6.6.1 Geschützte Bäume**

Am nordöstlichen Geltungsbereichsrand befinden sich 3 nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume. Dies sind Weiden mit Stammdurchmessern zwischen 35 und 70 cm. Eine weitere geschützte Weide steht im Südosten außerhalb des Plangeltungsbereichs; jedoch ragt hier der Kronentraufbereich in den Planbereich hinein. Gesetzlich geschützte Bäume sind zu erhalten.

Zerrenthin, .....

Der Bürgermeister

Siegel

