

**GEMEINDE GROSS WÜSTENFELDE**  
**1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND**  
**ERGÄNZUNGSATZUNG GEMEINDE GROSS**  
**WÜSTENFELDE,**  
**ORTSTEIL GROSS WÜSTENFELDE**  
**TEILBEREICH ÖSTLICH DER ALTEN BAHNSTRECKE**

**(§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB)**

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG**

(31. Januar 2011)

---

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Groß Wüstenfelde  
durch:

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
fon: 0395/581020; fax: 0395/5810215

e-mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de); Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)



## 1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Groß Wüstenfelde hat im Jahr 1995/ 1996 eine Abrundungssatzung für die Ortsteile Groß Wüstenfelde, Schwetzin und Vietschow auf Grundlage der zu dem Zeitpunkt gültigen Rechtsgrundlage (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG aufgestellt, die seit dem 28.01.1997 rechtskräftig ist, aufgestellt.

Durch den Erlass der Satzung wurden in den Ortsteilen Groß Wüstenfelde, Schwetzin und Vietschow einige Grundstücke in den Innenbereich einbezogen und damit die Möglichkeit der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB gesichert. Die Wohnungsbaustandorte sollten dem Eigenbedarf dienen und damit zur Stabilisierung der Bevölkerung der Gemeinde beitragen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung lebten in der Gemeinde 695 Einwohner (Stand 31.12.1996).

Durch die Bebauung einiger Standorte und die Sanierung alter Wohnhäuser, früher leerstehend, stieg die Einwohnerzahl in der Gemeinde bis zum Jahr 1999 auf 733 EW an. Seitdem ist bis zum Jahr 2003 ein kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahl auf 689 EW zu verzeichnen.

Im Jahr 2004 verzeichnete die Gemeinde durch die Eingemeindung von Matgendorf 1031 EW. Aber auch danach setzte sich der Einwohnerschwund weiter fort. Mit Stand 31.03.2010 leben nur noch 939 EW in der Gemeinde. Mit diesem Einwohnerrückgang, der ganz Mecklenburg-Vorpommern betrifft, stellt sich auch der Eigenbedarf an Wohnbauflächen in den Dörfern anders dar.

Dementsprechend hat die Gemeinde beschlossen die städtebauliche Ordnung und den Bedarf an Bauplätzen zu überprüfen. Als Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass sich der Bedarf an Bauflächen in Groß Wüstenfelde bedeutend verringert hat. Neben dem Einwohnerrückgang trägt auch die verschlechterte wirtschaftliche Situation der Einwohner wegen Arbeitslosigkeit mit dazu bei.

Daraus folgend fasste die Gemeindevertretung am 07.Juni 2010 den Beschluss die rechtskräftige Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 für den Teilbereich östlich der stillgelegten Bahnstrecke des Ortes Groß Wüstenfelde zu ändern.

Mit der Erstellung der 1. Änderung der Satzung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Grundlage für die 1. Änderung ist die ursprüngliche Satzung die von S&D Schwerin erstellt wurde. Mit der ersten Änderung der Satzung, die auf der heute gültigen Rechtsgrundlage erstellt wird, wird die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich der Bahnstrecke neu festgelegt, d.h. der Innenbereich dargestellt in dem Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 beantragt werden können.

Für die 1. Änderung dieser Satzung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 durchgeführt.

Satzungen nach § 34 BauGB sind danach von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen worden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## 2. Geltungsbereich und Inhalt der 1. Änderung der Satzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung umfasst den Bereich östlich der stillgelegten Bahnstrecke entlang der Landesstraße 231. In der rechtskräftigen Satzung waren alle Grundstücke bis zum letzten bebauten Flurstück 8/8 nördlich der Straße einbezogen. Der Bereich ist auf der Karte zur Satzung mit Schraffur gekennzeichnet. Da in diesem Bereich die ehemaligen Bauerngehöfte sehr lückenhaft vorhanden sind, waren insbesondere südlich der Straße mehrere Ergänzungsflächen als Baustandorte ausgewiesen. Da wie schon erläutert, der Bedarf an Bauflächen bedeutend abgenommen hat und es auch aus städtebaulicher Sicht kein Hinderungsgrund gibt soll die Abgrenzung des Innenbereichs in östliche Richtung verschoben werden.

Nicht mehr einbezogen werden folgende Flurstücke: 50/1, 50/2, 53/1 (teilweise) 41/2, 41/3, 8/7, 8/8, 8/9, 8/4, und 52 d.h der im Zusammenhang bebaute Ort endet südlich der Landesstraße an der Flurstücksgrenze von FS 49 zu Fs 50 und nördlich der L 231 an der Flurstücksgrenze von FS 53/1 zu 52.

Damit entfallen die ehemals ausgewiesenen Ergänzungsflächen auf Flurstück 50 und 41/3 auf der Südseite der Straße und 52 auf der Nordseite der Straße für eine Wohnbebauung (5-6 EH-Bauplätze).

Hier soll die typische lückenhafte Bebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung der Lücken als Acker, Wiese bzw. Gartenland auch weiterhin beibehalten werden.

Die ehemalige Ergänzungsfläche auf 47/37 und 49 ist bereits auf Flurstück 47/37 bebaut. Die verbleibende Lücke auf Flurstück 49 ist nicht mehr so groß, dass der Bebauungszusammenhang unterbrochen wird. Deshalb wird weiterhin die gesamte ursprüngliche Ergänzungsfläche mit je einem Baufeld auf Flurstück 49 und 47/37 mit den alten Festsetzungen ausgewiesen.

Weitere Bauvorhaben als Lückenschließung innerhalb des Geltungsbereichs sind nach § 34 Abs. 1 zu beurteilen.

Durch die Verkehrsbelegung der etwa mittig durch den Geltungsbereich verlaufenden Landesstraße L 231 ist mit geringfügigen Überschreitungen (2 dB tags, 7 dB nachts) der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen. Dies wurde nach dem einfachen Schätzverfahren nach DIN 18005 –1:2002-07 Anhang A auf Grundlage der Angaben der Verkehrsmengenkarte 2007, Zählpunkt 29 mit DTV 928 und DTV (SV) 97, einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte und einem dörflichen Mischgebiet (60 dB tags, 45 dB nachts) ermittelt. Da laut Stellungnahme des Straßenbauamtes gegen den Baulastträger der Straße keine Ansprüche auf Lärmschutz bestehen wird künftigen Bauherren hinsichtlich Lärmschutz empfohlen, die Außenbauteile des Wohnhauses mit einem Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res}$  35 dB herzustellen und die Schlaf- und Kinderzimmer der ruhigeren Seite zuzuordnen. Da die Verkehrsmenge in dem Zeitraum von 2005 bis 2007 am Zählpunkt um 111 Fahrzeuge geringer geworden ist und sich weiterhin bis zu einer objektkonkreten Planung verändern kann wird keine Festsetzung dazu getroffen.

Die in der rechtskräftigen Satzung getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 der Satzung) werden für diesen Geltungsbereich unverändert übernommen. Beibehalten soll auch werden, dass mit der Baugenehmigung die Auflage zu erteilen ist, den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes pro Baugrundstück auszugleichen. Weitere Bepflanzungen und die Grüngestaltung der Baugrundstücke die ebenfalls zum Ausgleich beitragen werden dem Bauherrn überlassen.

Die Erschließung der vorhandenen und auch der zukünftigen Bebauung ist ortsüblich durch die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt in Groß Wüstenfelde vom Wasserwerk in Groß Wüstenfelde. Laut Stellungnahme des „Wasser-/ Abwasserzweckverbandes befindet sich die Hauptwasserleitung sich im Straßenkörper der L 231. Sie muss bei Straßenbauarbeiten in den öffentlichen Raum verlegt werden.

Folgende Trinkwasserschutzzonen gelten: Schutzzone I – 25m,  
Schutzzone II – 150 m und Schutzzone III – 500m.

Die geltenden Schutzzonen sind in der rechtskräftigen Satzung v. 1997 nachrichtlich in der Karte dargestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in Groß Wüstenfelde noch über individuelle Lösungen. Eine zentrale Lösung ist geplant, jedoch kann der genaue Realisierungszeitraum noch nicht benannt werden.

Es besteht die grundsätzliche Forderung der Behandlung und schadlosen Ableitung aller anfallenden Ab- und Niederschlagswasser gemäß § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG- und nach § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern – LWaG-. Solange keine zentrale Abwasseranlage vorhanden ist sind Übergangslösungen in Form von Kleinkläranlagen bzw. abflusslosen Gruben möglich. Dafür ist jeweils die Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises erforderlich.

Einleitungen von Niederschlagswasser und gereinigtem Schmutzwasser in die Vorflut bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu verwenden bzw. gemäß ATV Arbeitsblatt 138 dezentral zu versickern. Bei der objektkonkreten Planung ist die Form der Regenwasserableitung festzulegen. Für die Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Die Dörfer sind fernmeldetechnisch durch das Leitungsnetz der Deutschen Telekom versorgt.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas erfolgt über das Netz der E.on edis AG. Bestandsunterlagen wurden zu den Akten genommen. Bei objektkonkreten Planungen sind die Leitungsbestände und die Anschlusspunkte vom Versorger einzuholen.

Von den künftigen Bauherren sind die Hinweise und Richtlinien der Versorgungsträger sowie alle zutreffenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Im Zuge der Bauantragsverfahren sind bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen die notwendigen Anträge zu stellen und Abstimmungen zu treffen.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

Im Geltungsbereich der Satzung sind gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes M-V vorhanden. Die Lage der Festpunkte wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Genaue Angaben zu den Festpunkten sind in der Verfahrensakte der Satzung den Anlagen der Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern zu entnehmen.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG), gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken sollten Anpflanzungen von Bäumen und hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Wüstenfelde OT Groß Wüstenfelde befindet sich nach derzeitigen Kenntnisstand das Einzeldenkmal „Bahnhofsempfangsgebäude“.

Das Denkmal ist im Satzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Es können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.