

## Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-2020-486--2

## 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - 1. Abwägungsbeschluss 2. Satzungsbeschluss

---

|                                                                                                        |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Fachbereich Bau und Ordnung<br><i>Bearbeitung:</i><br>Alexander Diekow | <i>Datum</i><br>04.06.2021<br><i>Verfasser:</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

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

### Sachverhalt

Mit Datum vom 20.04.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin den Beschluss über den geänderten Entwurf (Stand: April 2021) der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ gefasst und diesen zur Offenlage bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 statt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) muss nunmehr beraten werden. Die Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) - **Abwägungsbeschluss**.

Im Ergebnis der Abwägung ist keine erneute Änderung des Entwurfs erforderlich, so dass anschließend der **Satzungsbeschluss** gefasst werden kann.

### Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### Beschlussvorschlag

#### **Abwägungsbeschluss:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (*Anlage 1*) geprüft.
2. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis (*Anlage 1*) macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die

betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **Satzungsbeschluss:**

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt die vorliegende Fassung der Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (*Anlage 2*) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung (*Anlage 3*) gebilligt.
5. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit der Begründung ist nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

### **Finanzielle Auswirkungen**

|   |      |  |
|---|------|--|
|   | Ja   |  |
| x | Nein |  |

### **Anlage/n**

|   |                                                       |
|---|-------------------------------------------------------|
| 1 | Anlage 1 - Abwägungstabelle_anonymisiert (öffentlich) |
| 2 | Anlage 2 - B-Plan (öffentlich)                        |
| 3 | Anlage 3 - Begründung (öffentlich)                    |



**Gemeinde Wulkenzin**  
**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“**

---

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,  
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT  
nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

ABWÄGUNGSMATERIAL  
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:  
Gemeindevertretung vom 18.06.2021

Aufgestellt:  
Neverin/Neubrandenburg, den 04.06.2021

|                             |                   |                      |                     |                     |                                 |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Amt Neverin                 |                   |                      |                     |                     |                                 |
| Fachbereich Bau und Ordnung | Dorfstraße 36     | 17039 Neverin        | Tel.: 039608-251 22 | Fax: 039608-251 26  | a.diekow@amtneverin.de          |
| In Zusammenarbeit mit       |                   |                      |                     |                     |                                 |
| Planungsbüro Trautmann      | Walwanusstraße 26 | 17033 Neubrandenburg | Tel.: 0395-5824051  | Fax.: 0395-36945948 | info@planungsbuero-trautmann.de |

Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

| I.  | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange                                          | Schreiben vom            | Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 50Hertz Transmission GmbH                                                                  | 04.05.2021               |                                                                       |
| 2.  | Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V                                      |                          | X                                                                     |
| 3.  | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr              | 03.05.2021               |                                                                       |
| 4.  | Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt                                                      | 18.05.2021               |                                                                       |
| 5.  | Bergamt Stralsund                                                                          |                          | X                                                                     |
| 6.  | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben                                                       |                          | X                                                                     |
| 7.  | BVVG Bodenverwaltungs- und -verwertungs GmbH                                               | 03.05.2021               |                                                                       |
| 8.  | E.DIS Netz GmbH                                                                            |                          | X                                                                     |
| 9.  | Flughafen Neubrandenburg Trolenhagen GmbH                                                  |                          | X                                                                     |
| 10. | GDMcom GmbH                                                                                | 04.05.2021               |                                                                       |
| 11. | Telefonica o2                                                                              | 21.05.2021               |                                                                       |
| 12. | Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern                                                  |                          | X                                                                     |
| 13. | Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg                                                | 31.05.2021               |                                                                       |
| 14. | Katholisches Pfarramt                                                                      |                          | X                                                                     |
| 15. | Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Stargard                                         | 11.05.2021               |                                                                       |
| 16. | Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V                                                  |                          | X                                                                     |
| 17. | Landesamt für innere Verwaltung M-V                                                        | 30.04.2021               |                                                                       |
| 18. | Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V                                                 |                          | X                                                                     |
| 19. | Landesforst M-V                                                                            |                          | X                                                                     |
| 20. | Landkreis Mecklenburgische Seenplatte                                                      | 31.05.2021               |                                                                       |
| 21. | Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V | 19.05.2021               |                                                                       |
| 22. | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V                                         | 21.05.2021               | keine Stellungnahme                                                   |
| 23. | Neubrandenburger Stadtwerke GmbH                                                           | 26.05.2021               |                                                                       |
| 24. | Polizeipräsidium Neubrandenburg                                                            | 03.05.2021<br>21.05.2021 |                                                                       |
| 25. | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS                                           | 20.05.2021               |                                                                       |
| 26. | Straßenbauamt Neustrelitz                                                                  | 27.05.2021               |                                                                       |
| 27. | Telekom                                                                                    |                          | X                                                                     |
| 28. | Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH                                              | 31.05.2021               |                                                                       |

| I.  | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange                                 | Schreiben vom | Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 29. | Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“                             | 17.05.2021    |                                                                       |
| 30. | Deutscher Wetterdienst                                                            | 20.05.2021    |                                                                       |
| 31. | Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern | 02.06.2021    |                                                                       |
| 32. | Amt Neverin, SG Brandschutz                                                       | 19.05.2021    |                                                                       |
| 33. | Amt für Raumordnung und Landesplanung MS                                          | 14.05.2021    |                                                                       |

| Nachbargemeinden: |                      |            |               |
|-------------------|----------------------|------------|---------------|
| 1.                | Stadt Penzlin        |            | X             |
| 2.                | Gemeinde Blankenhof  |            | X             |
| 3.                | Stadt Neubrandenburg | 31.05.2021 | Nicht berührt |

| Während der öffentlichen Auslegung vom 03.05.2021 bis zum 04.06.2021 wurden folgende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht. |                |            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|--|
| 1.                                                                                                                                     | Privatperson 1 | 04.05.2021 |  |
| 2.                                                                                                                                     | BUND           | 21.05.2021 |  |
| 3.                                                                                                                                     | Privatperson 2 | 26.05.2021 |  |
| 4.                                                                                                                                     | Privatperson 3 | 15.03.2021 |  |



50Hertz Transmission GmbH - Heidestraße 2 - 10557 Berlin

Amt Neverin  
FB Bau und Ordnung  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

50Hertz Transmission GmbH

TG  
Netzbetrieb

Heidestraße 2  
10557 Berlin

Datum:  
04.05.2021

Unser Zeichen:  
2018-006698-08-TG

[Redacted]

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

[Redacted]

Fax-Durchwahl

Sehr geehrter Herr Diekow,

E-Mail:  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Ihre Zeichen

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Ihre Nachricht vom  
29.04.2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Christiaan Peeters

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Geschäftsführer  
Stefan Kapfner, Vorsitz  
Dr. Dirk Biekmann  
Sylvia Borchering  
Dr. Frank Gollitz  
Marco Nix

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Kretschmer

Froeb

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 106 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN:  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPADEFF

USt-Id.-Nr. DE813473551



www.50hertz.com

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **50Hertz Transmission GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass im Plangeltungsbereich keine Anlagen von der 50Hertz Transmission GmbH betrieben werden oder geplant sind.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Nur per E-Mail a.diekow@amtneverin.de

Aktenzeichen  
45-60-00 /  
K-I-315-21

Datum:  
03.05.2021

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF: Gemeinde Wulkenzin - 4. Änderung BBP Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

THEM: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 29.04.2021 - Ihr Zeichen: Mail vom 29.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Unsere Stellungnahme K-I-157-21-BBP bleibt weiterhin aufrecht erhalten. Eine erneute Beteiligung der Bundeswehr im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sauer

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Telefon +49 (0) 228 5504-4569  
Fax +49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

#### Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Bundeswehr zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.

**Staatliches Bau- und  
Liegenschaftsamt Neubrandenburg**



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg  
Postfach 11 01 03, 17041 Neubrandenburg

Amt Neverin  
Dorfstraße 36

17039 Neverin



Bearbeitet von: [Redacted]  
Tel.: [Redacted]  
AZ: [Redacted]  
Fr: [Redacted]  
Wulkenzin  
de

Neubrandenburg, 18.05.2021

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde  
Wulkenzin**

**hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. und § 4 Abs. 2 und  
§ 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 29.04.2021

002512 27 MAY 21

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt  
(SBL) Neubrandenburg geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich der  
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wul-  
kenzin

kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflä-  
chen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise  
und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau-  
und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 nicht zum Landesvermögen des SBL Neu-  
brandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich  
gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser  
Fachverwaltung erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Vespermann

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt  
Neubrandenburg  
Neustrelitzer Str. 121  
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung: Landeszentralbank M-V  
Deutsche Bundesbank Filiale Rostock  
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02  
BIC: MARKDEF1130

Telefon: 0395 380-87801  
Telefax: 0395 380-87801  
poststelle@nb.sbl-mv.de  
www.sbl-mv.de

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststel-  
lung, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Bau- und Lie-**  
**genschaftsamtes Neubrandenburg** werden im Rahmen der Be-  
bauungsplanung zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass das Staatliche  
Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg nicht betroffen ist von  
der Planung.

**Von:** Dirk Greifenstein  
**Gesendet:** 03.05.2021 12:04  
**An:** Diekow Alexander (22)  
**Cc:** Niestaedt Christin (29)  
**Betreff:** Antwort: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - geänderter Entwurf

Sehr geehrter Herr Diekow,

im Zusammenhang mit Ihrer E-Mail vom 29.04.2021 in der o. g. Angelegenheit verweise ich auf die Ihnen in diesem Zusammenhang bereits vorliegenden Stellungnahmen unserer Niederlassung, zuletzt vom 08.03.2021.

Freundliche Grüße  
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein  
Gruppenleiter  
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH  
Landesniederlassung Mecklenburg-Vorpommern  
Werner-von-Siemens-Straße 4  
19081 Rostock  
Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]

[www.bvvg.de](http://www.bvvg.de)

Geschäftsführung:  
Martin Kem, Thomas Windmüller  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialdirigent Dr. Johannes Schuy  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990  
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 151744803  
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: [www.bvvg.de/datenschutz-informationen](http://www.bvvg.de/datenschutz-informationen)

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.



**Von:** Dirk Greifenstein  
**Gesendet:** 08.03.2021 15:23  
**An:** Diekow Alexander (22)  
**Betreff:** Antwort: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - Entwurf, BVVG AZ: 2021 Gestattungen

Sehr geehrter Herr Dierkow,

vielen Dank für die Übermittlung der Informationen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 04.03.2021). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier betroffenen Planungsgebietes (Gemarkung Neuendorf) sind nach dem aktuellen Planungsstand keine BVVG-Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den ggf. später zu realisierenden Vorhaben betroffen, bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Sollte sich im Zuge der weiteren Plan-konkretisierung erweisen, dass tatsächlich keine BVVG-Vermögenswerte betroffen sein werden, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später betriebenen Realisierung des Vorhabens. Andernfalls bitte wir Sie die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Feststellung der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, dass es von Seiten der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH gegen die 4.Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Einwände gibt, zur Kenntnis.



+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

Freundliche Grüße  
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein  
Gruppenleiter  
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH  
Landesniederlassung Mecklenburg-Vorpommern  
Werner-von-Siemens-Straße 4  
19061 Schwerin  
Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]

[www.bvvg.de](http://www.bvvg.de)

Geschäftsführung:  
Martin Kern, Thomas Windmüller  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialdirigent Dr. Johannes Schuy  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43690  
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 151744803  
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: [www.bvvg.de/datenschutz-informationen](http://www.bvvg.de/datenschutz-informationen)



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Neverin  
Alexander Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Ansprechpartner  
Telefon  
E-Mail  
Unser Zeichen

Reg.-Nr.: 01846/21  
PE-Nr.: 03682/21  
  
Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
bitte unbedingt angeben!  
  
Datum 04.05.2021

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - geänderter Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: 29.04.2021  
E-Mail: an: GDMCOM  
Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

| Anlagenbetreiber                                                         | Hauptsitz           | Betroffenheit   | Anhang             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| Erdgasspeicher Peissen GmbH                                              | Halle               | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup> | Schwaig b. Nürnberg | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>                                    | Leipzig             | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>                                        | Leipzig             | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr: firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

#### Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **GDMcom GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Feststellung der GDMcom GmbH, dass es von Seiten der Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans keine Einwände gibt, zur Kenntnis.

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps © GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.546702, 13.203107

Freundliche Grüße  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Von: O2-MW-BIMSCHG  
Gesendet: 21.05.2021 12:01  
An: Diekow Alexander (22)  
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
"Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin  
Anlagen: A07285.JPG

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 30.04.2021

IHR ZEICHEN: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

Sehr geehrter Herr Diekow,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass auch weiterhin keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.  
Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

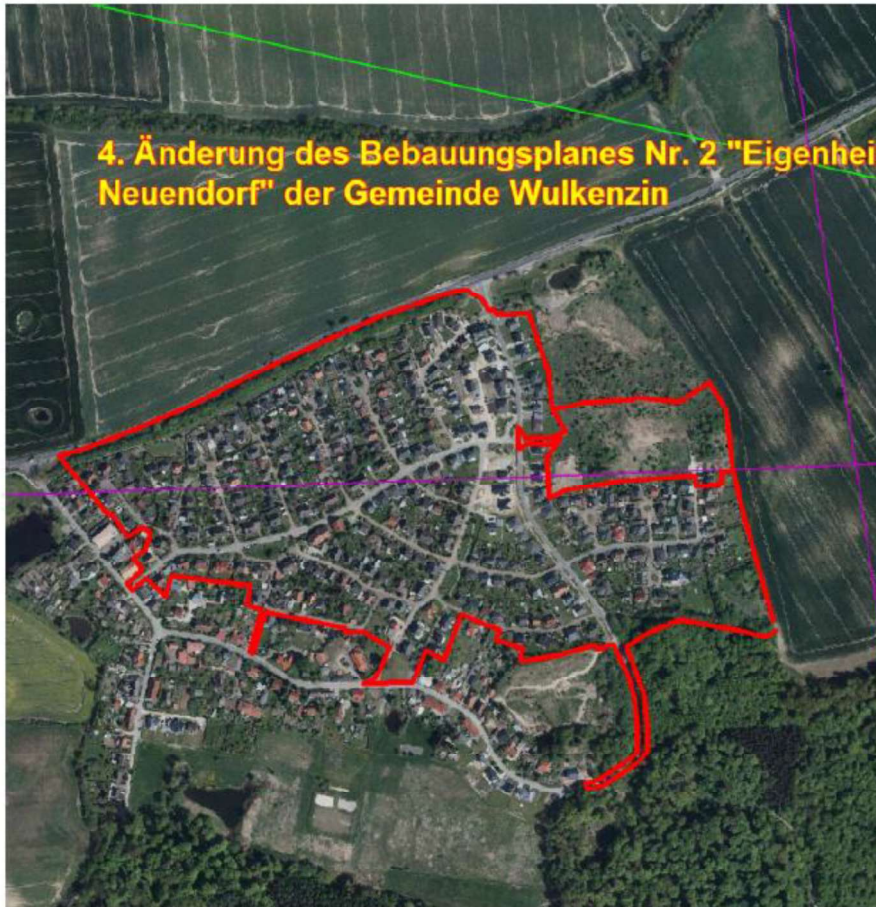
*Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung der **Telefonica O2** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

*Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Feststellung der Telefonica O2, nicht von der Planung betroffen zu sein, zur Kenntnis.*



#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheim Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin



Die Linie in Magenta hat keine Relevanz für Sie.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch  
Projektleiter  
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor  
Projektassistentin  
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:

Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg

Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil:

Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil:

mail:

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an  
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é você, o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição.

002648 02 JUN 21

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin  
Fachbereich Bau und Ordnung  
Herrn Alexander Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin



Ihr Ansprechpartner

E-Mail

Fax

31. Mai 2021

**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“  
der Gemeinde Wulkenzin  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

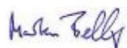
Sehr geehrter Herr Diekow,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30. April 2021, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf  
der o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer  
Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine weiteren Hinweise zum  
vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Marten Belling



Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststel-  
lungen, Ausführungen und Hinweise der **Industrie- und Handels-  
kammer Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungspla-  
nung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass es von Seiten  
der IHK Neubrandenburg keine Bedenken oder weitere Hinweise be-  
züglich der Planung gibt.



\*\*\*\*\*  
 Diese Mitteilung ist nur für den Empfänger bestimmt. Für den Fall, dass sie von nicht berechtigten Personen empfangen wird, bitten wir diese, die Mitteilung an den Absender zurückzusenden und anschließend die Mitteilung mit allen Anhängen zu löschen. Der nicht berechtigte Gebrauch und die Verbreitung der Information sind verboten.  
 This message is intended only for the named recipient and may contain confidential or privileged information. If you have received it in error, please advise the sender by return e-mail and delete this message and any attachments. Any unauthorized use or dissemination of this information is strictly prohibited.

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die kirchlichen Belange von der in Rede stehenden Planung nicht betroffen sind.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Neverin

Dorfstraße 36  
DE-17039 Neverin

bearbeitet von: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Internet: [REDACTED]  
Az: 341 - TOEB202100337

Schwerin, den 30.04.2021

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der  
Gemeinde Wulkenzin - geänderter Entwurf

Ihr Zeichen: Neuendorf\_Wulkenzin\_4.Änder.BPlanNr2

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen  
geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie  
dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die  
Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige  
Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-  
messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu  
schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 598 59966 Hausanschrift: LAV, Abteilung 3  
Telefon: (0385) 5984236039 Lübecker Straße 285  
Internet: www.lverm-mv.de 19059 Schwerin  
Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:  
Mo-Do: 9.00 - 15.30 Uhr  
Fr: 9.00 - 12.00 Uhr  
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,  
Filiale Rostock  
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561  
BIC: MARDEF33HAN

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststel-  
lungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für innere  
Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der  
Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangel-  
ungsbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grund-  
lagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Wulkenzin  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin**

Regionalstandort / Amt / SG  
Waren (Müritz) / Bauamt / Kreisplanung

Auskunft erteilt

E-Mail: [REDACTED]

Zimmer: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Internet: [www.landkreis-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.landkreis-mecklenburgische-seenplatte.de)

0395

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

2488/2021-502

Datum

31. Mai 2021

## Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Gemein- de Wulkenzin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ beschlossen.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zu dieser Beteiligung wurde der Verfahrensschritt nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Hierzu ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte auf Grundlage eines überarbeiteten Entwurfs von der Gemeinde erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: April 2021) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Gemeinde Wulkenzin hat bereits für das Wohngebiet Neuendorf verbindliche Bauleitplanungen beschlossen. Diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (Ursprungsplan) sowie deren zwei Änderungen haben bereits Rechtskraft erlangt. Eine 3. Änderung des (Ursprungs-)Bebauungsplanes befindet sich noch in der Aufstellung, ist für die vorliegende 4. Änderungsplanung aber nicht relevant, so dass dieses Plangebiet nicht mit einbezogen wird in die vorliegende 4. Änderung des (Ursprungs-)Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden 4. Änderung ist nunmehr beabsichtigt die mittlerweile mit der Umsetzung der baurechtlichen Möglichkeiten basierend auf dem bestehenden Planungsrecht in Neuendorf

## Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Mecklenburgische Sennplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

### Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 0395 57087-0  
Fax: 0395 57087-65906  
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900  
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin  
Adolf-Pompe-Straße 12-15  
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz  
Woldegker Chaussee 35  
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg  
Platanenstraße 43  
17033 Neubrandenburg

entstandene Bebauungsdichte im Sinne einer geordneten und verträglichen städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu lösen.

Das Planverfahren führt die Gemeinde im vereinfachten Verfahren nach **§ 13 BauGB** durch. Dazu bestehen seitens des Landkreises keine Bedenken.

2. Aus planungsrechtlicher Sicht gibt es zu vorliegender Änderungssatzung lediglich die Anmerkung, dass auf Grund der aktuellen BauNVO im o. g. Plangebiet dann in Anwendung des § 13a BauNVO auch **Ferienwohnungen** zulässig wären.

3. Darüber hinaus gibt es von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin keine weiteren Anregungen oder Hinweise.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Begründung:

*Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die keine Bedenken durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte bestehen.*

*Dem Hinweis bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO durch den Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt den Ausschluss von Ferienwohnungen nicht.*

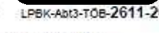
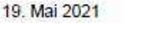


**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Abteilung 3**

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin



bearbeitet von:   
Telefon:   
Telefax:   
E-Mail:   
Aktienzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2611-2021  
Schwerin, 19. Mai 2021

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"  
der Gemeinde Wulkenzin**

Ihre Anfrage vom 30.04.2021; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:  
LPBK M-V  
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:  
LPBK M-V  
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0  
Telefax: +49 385 2070 -2198  
E-Mail: [abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)  
Internet: [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de)  
Internet: [www.polizei.mvnet.de](http://www.polizei.mvnet.de)

**Abwägungsvorschlag:**

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern kein Träger öffentlicher Belange für die gemeindliche Planung ist. Der Landkreis war am Verfahren beteiligt. Die sachtechnischen Hinweise bezüglich möglicher Munitionsfunden werden zur Kenntnis genommen und waren als Hinweis in die Begründung (Stand April 2021) eingestellt.



Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.  
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

**neu.sw Mein Stadtwerk®**  
 Neubrandenburger  
 Stadtwerke GmbH  
 Geschäftsführung  
 Vorsitzender  
 Ingo Meyer  
 Reinhold Hüb  
 Aufsichtsrat  
 Vorsitzende  
 Dr. Diana Kuhl  
 John Schön-Str. 1,  
 17033 Neubrandenburg  
 Tel. 0395 3500-0  
 Fax 0395 3500-118  
 www.neu-sw.de  
 info@neu-sw.de  
 Sparkasse  
 Neubrandenburg-Demmin  
 IBAN DE64 1505 0200 0030 0256 17  
 BIC NWOL3333  
 Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 HRB-1194  
 USt-IdNr.  
 DE337770540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 137052 - 17042 Neubrandenburg

**Amt Neverin**  
 Fachbereich Bau und Ordnung  
 Dorfstraße 36  
 17039 Neverin

Ihr Zeichen:      Ihre Nachricht: 29.04.2021      Durchwahl:      Datum: 26. Mai 2021

**Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme:**  
**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"**  
**der Gemeinde Wulkenzin,**  
**Unser Auftrag Nr.: 1006/21**

Sehr geehrter Herr Diekow,

die uns mit Schreiben vom 29.04.2021 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der neu-mediant GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Weiterhin behält die Stellungnahme 0520/21 vom 01.04.2021 ihre Gültigkeit.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**  
 Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

**Gasversorgung**  
 Für den Geltungsbereich der 4. Änderung behält die Stellungnahme mit der Auftrags Nr. 0520/21 vom 01.04.2021 weiterhin Gültigkeit.

**Wasserversorgung**  
 Die Stellungnahme 0520/21 vom 01.04.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit und wurde teilweise unter Punkt 6.7.2 der textlichen Festsetzung berücksichtigt.

**Abwasserentsorgung**  
 Seitens der TAB mbH liegen keine Einwände gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vor.


Auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier gedruckt.









**Abwägungsvorschlag:**

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung eingestellt.

**Begründung:**

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH grundsätzlich keine Einwände bezüglich der 4. Änderung hat.

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw

vom 26. Mai 2021

an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung

Betreff Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin,  
Unser Auftrag Nr.: 1006/21

Vor einer Umgestaltung von privaten Grundstücken und Grünflächen hat sich der Grundstückseigentümer bei neu.sw (Bereich Technische Dokumentation) über das Vorhandensein von Abwasserentsorgungsanlagen zu informieren. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung der vorhandenen Anlagen, einschließlich der Schutzstreifen, ist nicht zulässig.

Wir weisen darauf hin, dass bezüglich der Änderungsfläche 1 zwar die vorhandene Kanaltasse mit Leitungsrechten gesichert wurde, die Problematik hinsichtlich der Zugänglichkeit/Befahrbarkeit zu den Grundstücken 81/239, 81/23, 81/277, 81/353, 81/351 und 81/356 jedoch immer noch besteht. Dies ist abschließend zu klären.

#### Fernwärmeverteilung

Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

#### neu-medianet GmbH

In den angrenzenden Bereichen zum B-Plan-Gebiet verlaufen Leitungen der neu-medianet GmbH zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten. Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/ein Schachtschein einzuholen. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw (Tel. 0395 3500-694) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

#### Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Henrik Arent

  
Franziska Muther

*Die Abwasserentsorgung ist nicht Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese in die Begründung einstellen.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p> <b>Von:</b> [REDACTED]<br/> <b>Gesendet:</b> 03.05.2021 12:35<br/> <b>An:</b> Diekow Alexander (22)<br/> <b>Betreff:</b> Bebauungsplan Nr. 2 Eigenheimstandort Neuendorf </p> <p>Seitens der PI Neubrandenburg bestehen keine Bedenken gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Wulkenzin.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>Stefan Voigt</p> | <p> <u>Abwägungsvorschlag:</u><br/> Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellung des <b>Polizeipräsidiums Neubrandenburg</b> werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen. </p> <p> <u>Begründung:</u><br/> Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass vonseiten der Polizeiinspektion Neubrandenburg keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen. </p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Polizeiinspektion Neubrandenburg, 68 Verkehr, Beguinenstraße 2, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

bearbeitet von: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Aktenzeichen: 200-02-091

Neubrandenburg, 21.05.2021

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“**  
hier: Stellungnahme PI Neubrandenburg

Seitens der PI Neubrandenburg bestehen keine Einwände gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ in der Gemeinde Wulkenzin.

Mit freundlichen Grüßen  
Stefan Voigt

PHK

Hausanschrift:  
Polizeiinspektion Neubrandenburg  
Beguinenstraße 2  
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:  
Polizeiinspektion Neubrandenburg  
Beguinenstraße 2  
17033 Neubrandenburg

Telefon: +49 395 5582 0  
Telefax: +49 395 5582 5006  
E-Mail: [pl.neubrandenburg@polmv.de](mailto:pl.neubrandenburg@polmv.de)  
Internet: [www.polizei.mvnet.de](http://www.polizei.mvnet.de)



**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin  
FB Bau und Ordnung  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin



Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Bearbeitet von: [REDACTED]  
Geschäftszeichen: 12 c - 0201/  
5122  
Reg.-Nr.: 117 - 21  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 20.05.2021

**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
„Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte.

Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Linke  
Amtsleiter

*Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde beteiligt. Eine Stellungnahme vom 31.05.2021 liegt vor.*

## Straßenbauamt Neustrelitz

002679 03. JUN 21



Straßenbauamt Neustrelitz - PF 1246 - 17222 Neustrelitz

Amt Neverin  
für die Gemeinde Wulkenzin  
- Bau- und Ordnungsamt  
Dorfstraße 36

17039 Neverin



Bearbeiter

Telefon: (03981) 460-311

Mail:

Az: 11443342

Neustrelitz, den 27. Mai 2021

Tgb.-Nr. 859 / 2021

### Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin - Ihre Email vom 29. April 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zur o.a. 4. Änderung habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich dieser Änderung berührt nicht die Belange der Straßenbauverwaltung als Baulastträger der Bundesstraße.  
Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den richtliniengemäß ausgebauten Knotenpunkt B 192/ Gemeindestraße bei km 1.829 im Abschnitt 430.

Ich gehe davon aus, dass im Rahmen dieser Änderung immissionsschutzrechtliche Vorgaben entsprechend gesetzlicher Vorschriften ausreichend Berücksichtigung finden. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.  
Weiterhin gehe ich davon aus, dass auch die Baugrenze, bezogen auf die Bundesstraße unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Anbauverbotszone eingehalten wird.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum o.g. Entwurf der 4. Änderung des B-Planes der Gemeinde Wulkenzin mit dem Stand April 2021.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Karsten Sohrweide

Hausanschrift  
Hertelstraße 8  
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0  
Telefax (03981) 460 190

E-Mail  
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2016 handelt.

### Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Straßenbauamtes Neustrelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen.

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland  
**Gesendet:** 31.05.2021 15:59  
**An:** Diekow Alexander (22)  
**Betreff:** Stellungnahme S01018700, VF und VFKD, Gemeinde Wulkenzin, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Eckdrift 81 \* 19061 Schwerin

Amt Neverin - Alexander Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01018700

E-Mail: [REDACTED]

Datum: 31.05.2021

Gemeinde Wulkenzin, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.04.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.*

**Begründung:**

*Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.*

**WASSER - UND BODENVERBAND**  
**"Obere Havel / Obere Tollense"**

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Ihrlfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

per Mail: [a.diekow@amtneverin.de](mailto:a.diekow@amtneverin.de)

Amt Neverin  
Fachbereich Bau und Ordnung  
z.H. Alexander Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin



Neubrandenburg, 17. Mai 2021

Bearbeiter:



Aktenzeichen:

NeverinNeuendorfTrassAusEigenheimBP217052021

1. Bezug: Ihre Mail vom: 29.04.2021
2. Betrifft: Beteiligung Träger öffentlicher Belange – B-Plan Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ / 4. Änderung
3. Art der Maßnahme: Erschließung Wohngebiet
4. Arbeitsunterlagen: Ihre Mail vom 29.04.2021, Lageplan/Flurkarte (verlinkt)

Sehr geehrter Herr Diekow,

im Bereich der von Ihnen geplanten Baumaßnahme in der Ortslage Neuendorf befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Gewässer 2. Ordnung, das in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes liegt. Daher gibt es von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ keine Einwände gegen das Erschließungsvorhaben in der Ortslage Neuendorf.

Bei Problemen, Rückfragen oder Einweisungen vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0160 – 96935191 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Hoff.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung. Zur Vervollständigung unserer Unterlagen bitten wir um Übersendung der Lesebestätigung für dieses Schreiben.

Mit freundlichem Gruß

gez. Kloth  
A. Kloth  
Geschäftsführerin

Anlagen lt. Text

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Wir versichern einen sorgsam Umgang mit Ihren Daten und benötigen diese lediglich, um sie im Zusammenhang mit anderen Medien darzustellen und ggf. notwendige Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu erkennen.

WBV "Obere Havel/Obere Tollense"  
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -  
Ihrlfelder Straße 119  
17034 Neubrandenburg

Verbandsvorsteher: Uwe Pomowski  
Geschäftsführerin: Anke Kloth  
Telefon: 03 95 / 455 044 0  
Fax: 03 95 / 455 044 10  
Mail: [wbv-nb@wbv-mv.de](mailto:wbv-nb@wbv-mv.de)

Bankverbindung:  
Deutsche Kreditbank  
Kto-Nr.: 102 000 4556 / BLZ: 120 300 00  
IBAN: DE72 1203 0000 1020 0045 65  
SWIFT BIC: BYLADEM1001

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="247 240 1012 516"> <div>  <p><b>Deutscher Wetterdienst</b><br/>Wetter und Klima aus einer Hand</p> </div> <div> <p>Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam</p> <p>Amt Neverin<br/>Dorfstraße 36<br/>17039 Neverin</p> <p>Finanzen und Service<br/>[Redacted]<br/>[Redacted]<br/>069 8062 5171<br/>[Redacted]</p> <p>Geschäftszeichen:<br/>PB24PD/07.63.07/<br/>114-2021<br/>Fax: [Redacted]<br/>UST-ID: DE221793973</p> </div> </div> <div data-bbox="247 565 1012 584"> <p>Stahnsdorf, 20. Mai 2021</p> </div> <div data-bbox="247 657 1012 738"> <p><b>Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - geänderter Entwurf</b></p> </div> <div data-bbox="247 755 1012 795"> <p><b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> </div> <div data-bbox="247 812 1012 828"> <p>Ihre Email vom 29.04.2021</p> </div> <div data-bbox="247 844 1012 933"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin (geänderter Entwurf) und nehme hierzu wie folgt Stellung.</p> </div> <div data-bbox="247 950 1012 982"> <p>Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.</p> </div> <div data-bbox="247 998 1012 1019"> <p>Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.</p> </div> <div data-bbox="247 1036 1012 1092"> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.</p> </div> <div data-bbox="247 1109 1012 1125"> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p> </div> <div data-bbox="247 1141 1012 1182"> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>Im Auftrag</p> </div> <div data-bbox="247 1198 1012 1214"> <p>gez. Schneider</p> </div> <div data-bbox="247 1247 1012 1287"> <p>Leifheit<br/>Leiter Verwaltungsbereich Ost</p> </div> <div data-bbox="247 1328 1012 1417"> <div>  <p><a href="http://www.dwd.de">www.dwd.de</a><br/>Dienstgebäude: Güterfelder Damm 57-91 – 14532 Stahnsdorf, Tel. 069 8062 5171<br/>Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE31 5900 0000 0019 20, BIC: MARKDEF 3300<br/>Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur<br/>Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG)</p>  </div> </div> | <div data-bbox="1102 215 1919 370"> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u><br/>Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des <b>Deutschen Wetterdienstes</b> werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> </div> <div data-bbox="1102 876 1919 971"> <p><u>Begründung:</u><br/>Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass vonseiten des DWD zur gemeindlichen Planung keine Einwände bestehen.</p> </div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Per Email: a.diekow@amtneverin.de

Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Geschäftszeichen: VIII-623-00000-2020/150-018

Bearbeiterin  
Telefon  
E-Mail

Datum: 2. Juni 2021

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der  
Gemeinde Wulkenzin - geänderter Entwurf**  
hier: Stellungnahme der Luftfahrtbehörde M-V

Ihre Email vom 30.4.2021

Sehr geehrter Herr Diekow,

Belange des zivilen Luftverkehrs werden durch die 4. Änderung des o. g. B-Planes nicht  
berührt. Aus Sicht der Luftfahrtbehörde bestehen daher keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Marion Ebert

Allgemeine Datenschutzinformationen:  
Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrund-  
lage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

**Hausanschrift:**  
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0  
Telefax: 0385 588-18099  
E-Mail: [poststelle@em.mv-regierung.de](mailto:poststelle@em.mv-regierung.de)  
Internet: [www.em.regierung-mv.de](http://www.em.regierung-mv.de)

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststel-  
lungen, Ausführungen und Hinweise vom **Ministerium für Energie,  
Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern**  
werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genom-  
men.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Hinweise zur Kenntnis, dass aus  
der Sicht der Luftfahrtbehörde keine Einwände gegen die gemeindli-  
che Planung bestehen.

Von: Niestaedt Christin (29)  
Gesendet: 19.05.2021 08:41  
An: Diekow Alexander (22)  
Betreff: AW: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"  
der Gemeinde Wulkenzin - geänderter Entwurf  
Anlagen: 2021-04-09 Stellungnahme Brandschutz zur 4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 2 Eigenheimstandort Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin - Entwurf.eml

Hallo Alex,

ich verweise auf meine Stellungnahme vom 09.04.2021.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christin Niestaedt  
SB Fachbereich Bau und Ordnung  
Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
Mail: [christin.niestaedt@amtneverin.de](mailto:christin.niestaedt@amtneverin.de)  
Web: [www.amtneverin.de](http://www.amtneverin.de)

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter  
<https://amtneverin.de/buergerservice/datenschutz>  
Gerne schicken wir Ihnen diese auch zu.

**VERTRAULICHKEITSHINWEIS:**

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und für den Nutzer der E-Mail Adresse bestimmt, an den die Nachricht geschickt wurde; sie kann darüber hinaus durch besondere Bestimmungen geschützt sein. Wenn Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, dürfen Sie diese nicht kopieren, weiterleiten, weitergeben oder sie ganz oder teilweise in irgendeiner Weise nutzen. Wenn Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender, indem Sie auf diese Nachricht antworten.

**Abwägungsvorschlag:**

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise vom **Amt Neverin, SG Brandschutz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

# Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher -

**Amtsangehörige Gemeinden:**  
Beverin, Bruns, Noddern, Neuenkirchen,  
Neverin, Sarven, Spornholz, Troßendorf,  
Blankenhof, Wiggentin, Wulkentin, Zitzow

Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Amt Neverin  
SB Bauleitplanung  
a.diekow@amtneverin.de



Fachbereich: Bau und Ordnung  
Gemeinde: Wulkentin  
Bearbeiter: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
Email: [REDACTED]  
Internet: www.amtneverin.de

Ihre Nachricht vom

Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Neverin, 09.04.2021

## 4. Änderung B-Plan Nr.: 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ hier: Stellungnahme SB Brandschutz

Sehr geehrter Herr Diekow,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung ergeht zum o.g. Verfahren nachfolgende Stellungnahme:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Unterflurhydranten die laut Konzessionsvertrag der Löschwasserversorgung oder der Fahrzeugbefüllung dienen. Weitere Löschwasserentnahmestellen (Dorfteiche) befinden sich in der Dorfstraße. Der Einbau einer Löschwasserzisterne im Bereich Gatscher Damm ist geplant.

Seitens der Gemeinde ist noch mal die Klärung zur weiteren Nutzung der vorhandenen Löschwasserhydranten mit den Neubrandenburger Stadtwerken vorzunehmen. Sollten die Hydranten nicht mehr zur Löschwasserversorgung, ausgenommen Fahrzeugbefüllung, genutzt werden dürfen, so müssen dann zusätzliche Einrichtungen zur Löschwasserversorgung (Grundsicherung) vorgehalten werden.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (vorbeugender Brandschutz).

mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

### Begründung:

Die Gemeinde Wulkentin nimmt die Hinweise zur Kenntnis und beauftragt das Amt Neverin, SG Brandschutz die Klärung mit den Neubrandenburger Stadtwerken vorzunehmen.

Der Landkreis wurde ebenfalls in diesem Verfahren beteiligt.

**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Just-Str. 4 - 17036 Neubrandenburg

Gemeinde Wulkenzin  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

per E-Mail: [a.diekow@amtneverin.de](mailto:a.diekow@amtneverin.de)

Bearbeiter: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
ROK-Reg.-Nr.: 4\_113/03  
Datum: 14.05.2021

**Landesplanerische Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:

Zu den Planungsinhalten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 22.03.2021 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die nun vorgelegten Unterlagen berücksichtigen die bereits eingegangenen Stellungnahmen der verschiedenen Fachbehörden. In der Folge wurde der Entwurf mit einer Planzeichnung zur rechtseindeutigen Festsetzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung ergänzt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04/2021 wurde von der Gemeindevertretung am 20.04.2021 gebilligt und zur erneuten Behördenbeteiligung freigegeben. Abschließend ist festzustellen, dass inhaltlich keine neuen Sachverhalte vorliegen, die das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.03.2021 verändern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Christoph von Kaufmann  
Leiter

nachrichtlich:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritzt), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung; per E-Mail
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung M-V, Referat 360; per E-Mail

Hausanschrift:  
Helmut-Just-Str. 4  
17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100  
E-Mail: [poststelle@afrlms.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlms.mv-regierung.de)



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Guten Tag Herr Diekow,</p> <p>zu den neu (03.05.2021) ausgelegten Dokumenten haben wir einige Fragen und Anmerkungen:</p> <p>Was ist nun der Inhalt der neuen Auslegung?</p> <p>Im Dokument "Geaenderter-Entwurf-Begründung-1.pdf" ist anscheinend der ursächliche Text vor der Änderung enthalten</p> <p>und im Dokument "Geaenderter-Entwurf-Plan-1.pdf" sind anscheinend die vorgesehenen Änderungen aufgeführt.</p> <p>Was liegt nun der Auslegung zu Grunde?</p> <p>Was soll denn nun geändert werden?</p> <p>Der Punkt 7. Ordnungswidrigkeiten enthält keine Sanktionen mehr. Werden die Verstöße gegen die Auflagen des B-Planes dann geduldet und die Verursacher brauchen weder Sanktionen (finanziell) noch einen Rückbau befürchten? Schotterflächen und Zäune am Straßenrand bleiben dann erhalten?</p> <p>Warum sollen Verstöße nicht mehr geahndet werden?</p> <p>Soll wie bisher großzügig drüber hinwegsehen werden wie in der Vogelbeerenstraße in Neuendorf; dort wird offensichtlich gegen den geltenden B-Plan verstoßen und keiner macht etwas dagegen - Zäune und Bruchsteine bis an den Straßenrand.</p> <p>Will sich niemand mit den Bürgern anlegen? Wir haben uns vor dem Bau unseres Zauns (2016) mehrfach beim Bauamt erkundigt, wie groß der Abstand zur Straße sein muß; wir haben die 25 cm eingehalten.</p> <p>Bei einer Änderung des Punktes 6.2 (Wegfall des vorgeschriebenen Abstands von 25 cm) können wir dann unsere Grundstücksbegrenzung dann auch bis zum Straßenrand umbauen und unser ganzes Grundstück nutzen?</p> <p>Sind die Straßen inzwischen in die Breite gewachsen, dass nun auf diesen Abstand der Zäune von der Straße verzichtet werden kann?</p> <p>Wir sind gegen einen Wegfall des Abstandes von 25 cm vom Straßenrand und erwarten eine Sanktion von Verstößen gegen den B-Plan!!</p> <p>Wir begrüßen das Verbot von großflächige Schotterflächen vor den Häusern (wie schon in Neuendorf zu sehen ist)!</p> <p>Im Anhang habe ich die beiden Texte noch einmal aufgeführt; welcher soll dann der neue Zustand sein?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken der <b>Privatperson 1</b> werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, <u>jedoch nicht in die Planung eingestellt.</u></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 enthält als Anlage die seit dem 22.08.2009 wirksame 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2. Dass die 1. Änderung und die 4. Änderung sich in den Festsetzungen unterscheiden, ist zwingend erforderlich. Da im Rahmen der 4. Änderung jedoch nur einzelne Festsetzungen geändert werden, dient die Anlage der wirksamen Satzung (hier 1. Änderung) an die Begründung der Übersicht auf die Gesamtheit der Festsetzungen.</p> <p>Da der Punkt 7.2 nicht Bestandteil der 4. Änderung ist, gilt er wie bisher laut 1. Änderung fort. Was auf dem Plandokument der 4. Änderung (Entwurf) fehlt, ist die Ordnungszahl 7.1. Dies wird korrigiert. Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Hinweise vonseiten der Privatperson 1 bezüglich der Zäune und Bruchsteine an den Grundstücksgrenzen der Vogelbeerenstraße zur Kenntnis. Sie sind nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Im wirksamen Bebauungsplan ist die Straßenraumbreite festgesetzt. Die Gemeinde wird die Problematik (unzulässige Einschränkung des Straßenraumes) in Zusammenarbeit mit dem Amt Neverin, FB Bau und Ordnung klären.</p> <p>Die Gemeinde lehnt die Rücknahme der Streichung der örtlichen Bauvorschrift 6.2 zu den Einfriedungen ab.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland  
Friends of the Earth  
Germany  
Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

BUND, Friedländer Straße 12, 17039 Neubrandenburg  
Tel. [REDACTED] Ma [REDACTED]

Amt Neverin  
Fachbereichsleiter Bau und Ordnung  
Alexander Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Neubrandenburg, 21.05.2021

**Beteiligung gemäß §4 Baugesetzbuch (BauGB)  
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2: Eigenheimstandort Neuendorf**

Sehr geehrter Herr Diekow,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

Ich nehme das Verfahren zur Kenntnis und bitte den folgenden Hinweis zu beachten:

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die Gemeinde Kenntnis davon hat, dass unzulässiger Weise Schottergärten im Bereich des Bebauungsplanes errichtet wurden. So heißt es in der Begründung auf S. 8: *Vereinzelte gibt es Grundstücke, bei denen die zulässige GRZ überschritten wurde. Dies steht im Zusammenhang mit erhöhtem Stellplatzbedarf bei einem Mehrfamilienhaus oder mit der Anlage von „Schottergärten“ in größerem Umfang.* Gleichzeitig heißt es, in der Abwägung meiner Stellungnahme zum Vorentwurf: *Die Gemeinde hat festgesetzt, dass vollflächige Anlagen als Steingarten oder als Steinschotterflächen im Vorgartenbereich unzulässig sind. [...] Die Gemeinde hat festgesetzt, dass die Vorgärten als Grünflächen anzulegen sind.*

Zudem ist nach §8 (1) Landesbauordnung (LBauO) ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig, da „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und [...] zu begrünen oder zu bepflanzen“ sind. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2006 (HE LBauO M-V) bezüglich des § 8 (1) hingewiesen. Damit sollten der Gemeinde hinreichende Möglichkeiten gegeben sein einen Rückbau der Schottergärten zu veranlassen. Ich verweise hierzu erneut auf §80 LBauO.

Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen, fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

*i. A. S. Käbelmann*

i. A. Gordon Käbelmann  
BUND-Neubrandenburg

Landesgeschäftsstelle:  
Wismarsche Straße 352  
19053 Schwerin  
Tel. 03 85 52 13 39-0  
Fax 03 85 52 13 39-20  
E-Mail: bund.mv@bund.net

Bankverbindung:  
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin  
IBAN DE 67 3405 2000 0360 0601 45  
BIC: NOLADE21LWL

Spendenkonto:  
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin  
IBAN DE 36 3405 2000 0370 0333 70  
BIC: NOLADE21LWL

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Haupteingang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg  
Erdbehaften und Vermischtrise an den BUND sind nach §13 (1)2010 von der Erbschaftsteuer befreit, WfV Informieren Sie gerne.

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband  
nach §59 Bundesnaturschutzgesetz und  
§63 Landesnaturschutzgesetz  
Mecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Hinweise des **BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden nicht in die Planung eingestellt.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass vonseiten des BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. von der Gemeinde die Durchsetzung der Landesbauordnung M-V gefordert wird.

Die Landesbauordnung M-V ist nicht Planungsgegenstand der gemeindlichen Planung. Zur Durchsetzung der Landesbauordnung fehlt der Gemeinde die Ermächtigungsgrundlage.

Amt Neverin  
Fachbereich Bau und Ordnung  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin



00258931 MAY 21

**Gemeinde Wulkenzin**  
**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**  
**"Eigenheimstandort Neuendorf"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
„Eigenheimstandort Neuendorf“ erhebe ich für meinem Mandanten, [REDACTED]  
[REDACTED] folgende Einwendungen:

Ich nehme vollumfänglich Bezug auf meine Einwendungsschreiben vom  
06.04.2021 und 09.04.2021 und wiederhole die dortigen Einwendungen.  
Weder die jetzt vorgenommene Abwägung, noch die Änderung des  
Entwurfes, vermögen den Einwendungen die Grundlage zu entziehen. Es  
bleibt daher bei den Einwendungen.

Insbesondere die Auffassung, die Begrenzung der Wohnungszahl sowie die  
übrigen Beschränkungen betreffen nicht nur das Grundstück meines  
Mandanten, sondern das gesamte Gebiet der 4. Änderung, ist  
abwägungsfehlerhaft. Formal mag diese Annahme richtig sein, in die  
Abwägung sind jedoch die faktischen Auswirkungen einzustellen. Danach  
stellt es sich so dar, dass – eben mit Ausnahme des Grundstückes meines  
Mandanten – die Festsetzungen insoweit wegen des Bestandsschutzes der  
bereits bebauten anderen Grundstücke bzw. wegen der vorhanden  
Bebauung mit bis zu 2 Wohnungen faktisch auswirkunglos bleibt. Die

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Bedenken der  
**Privatperson 2** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur  
Kenntnis genommen, jedoch nicht in die Planung eingestellt.

Begründung:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Ei-  
genheimstandort Neuendorf“ hat eine Größe von 27,1 ha. Die Fest-  
setzung der höchstzulässigen Wohnungszahl in Wohngebäuden be-  
trifft bis auf einzelne Ausnahmen den gesamten Geltungsbereich der  
4. Änderung und nicht nur ein spezielles Grundstück. Warum die Be-  
grenzung der Wohnungszahl faktisch nur ein einziges Grundstück  
betreffen soll, ist aus der Sicht der Gemeinde nicht nachzuvollziehen.  
So bietet die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohnge-  
bäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB den Gemeinden insbeson-  
dere eine Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen  
in Bestandsgebieten entgegenzuwirken.

bereits bebauten Grundstücke genießen auch hinsichtlich der bisherigen Nutzung Bestandsschutz, soweit sie sich im Rahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gehalten haben. Soweit dies nicht der Fall ist, bedarf es deshalb aber keiner Änderung des Bebauungsplanes, denn diese Probleme lassen sich ohne weiteres mit bauordnungsrechtlichen Mitteln lösen.

Es bleibt auch dabei, dass die einzig verbliebene Möglichkeit einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück meines Mandanten den Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet nicht beeinträchtigt, zumal bereits mehrere Mehrfamilienhäuser in dem Gebiet genehmigt wurden.

Im Übrigen stellt ein „Einfamilienhausgebiet“ kein nach der BauNVO definiertes Baugebiet, welches auf die Art der baulichen Nutzung abzielt, dar, so dass dieser gesetzlich nicht vorgesehene Gebietscharakter nicht die Grundlage einer Bebauungsplanung bilden kann. Ob neben dem Gebietserhaltungsanspruch zusätzlich noch ein sog. „Gebietsprägungsanspruch“ abzuleiten ist, ist fraglich. In jedem Fall müsste dafür ein rechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität die Art der baulichen Nutzung derart erfassen oder berühren, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste. Mit den (strengen) Voraussetzungen unter denen ein solcher Ausnahmefall angenommen werden könnte, hat sich die Gemeinde überhaupt nicht auseinandergesetzt. Dafür ist allerdings, wie gesagt – auch nichts ersichtlich. Zwar trifft es zu, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Bebauungsplänen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann und damit der Charakter eines Wohngebiets durch die Anzahl der Wohnungen in den Häusern (mit-) bestimmt sein kann. Gleichwohl kennen das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung keine Unterscheidung zwischen Wohnen in Einfamilienhäusern und Wohnen in Mehrfamilienhäusern. Es ist auch nicht ersichtlich, aus welchen Gründen ein Wohnen in Mehrfamilienhäusern

*Dies ist nicht richtig. Jedes Einzelhaus im Gebiet könnte umstrukturiert und umgenutzt werden; z. B. viele Kleinstwohnungen.*

*Die Gemeinde hat reine und allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Dies steht mit dem städtebaulichen Ziel Entwicklung und Erhaltung eines Eigenheimgebietes nicht entgegen. Ein Eigenheimgebiet ist eine bestimmte Eigenart oder städtebauliche Funktion eines Wohngebiets. Dies ist der städtebauliche Grund, der zur Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude führt.*



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>gegenüber einem Wohnen in Einfamilienhäusern negativ zu beurteilen sein könnte.</p> <p>Die Zahl der Bewohner einzelner Wohngebäude hat keine bauplanungsrechtliche Relevanz. Sie hängt maßgeblich von den jeweiligen Familienverhältnissen der Bewohner ab und wandelt sich beständig. In einem Einfamilienhaus kann z.B. entweder eine alleinstehende Person oder eine Familie mit zahlreichen Kindern wohnen.</p> <p>Es geht daher jedenfalls faktisch erkennbar darum, die Bebaubarkeit des letzten unbebauten Grundstückes zu beschränken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><i>Es ist richtig, dass die Zahl der Bewohner keine bauplanungsrechtliche Relevanz hat.</i></p> <p><i>Dass dem nicht so ist, hat die Gemeinde weiter oben bereits dargelegt.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstückes [REDACTED]. Das Grundstück ist in dem Bebauungsplangebiet gelegen und auch von der geplanten Änderung betroffen. Die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes soll mit den Planungsänderungen in Ziff. I, 1a der textlichen Festsetzungen erheblich eingeschränkt werden. Bei dem Grundstück meines Mandanten handelt es sich um das einzige noch unbebaute Grundstück in dem betroffenen Gebiet. Die beabsichtigte Planung stellt sich daher als reine Verhinderungsplanung dar. Sie trifft letztendlich ausschließlich meinen Mandanten und keinen weiteren Eigentümer. Es geht erkennbar ausschließlich darum zu verhindern, dass mein Mandant seine Ihnen bekannten Bauabsichten umsetzt. Das stellt allerdings kein zulässiges Planungsziel dar, weshalb eine entsprechende Planänderung in jedem Fall rechtswidrig sein dürfte.</p> | <p><u>Abwägungsvorschlag:</u><br/>Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Bedenken der <b>Privatperson 2</b> werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, <u>jedoch nicht in die Planung eingestellt.</u></p> <p><u>Begründung:</u><br/>Die Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungszahl in Wohngebäuden betrifft bis auf einzelne Ausnahmen den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung und nicht nur ein spezielles Grundstück. Bisher hat die Gemeinde das Maß der Wohnnutzung insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 ff BauNVO begrenzt. Eine gezielte unmittelbar wirkende Begrenzung der Wohnungszahl ist jedoch nur durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB möglich. Auf diese Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung des <u>Eigenheimstandortes Neuendorf</u>, dem Planungsziel, dass die Gemeinde von Anfang an verfolgt hat. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt, um zu verhindern, dass sich der Charakter eines bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten, als allgemeines bzw. reines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern ändert.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Das in der Begründung enthaltene, aus meiner Sicht lediglich vorgeschobene Planungsziel, die „aufgetretenen Probleme mit der Dichte der Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, mit den Stellplätzen, Nutzungen der Grünflächen sowie der Vorgartengestaltung, soweit möglich planerisch zu lösen“, lässt sich angesichts der baulichen Situation im Gebiet nicht erreichen. Wie gesagt – nur das Grundstück meines Mandanten ist noch unbebaut. Es ist nicht ersichtlich, wie mit der Bebauungsplanänderung daher das formulierte Ziel verwirklicht werden könnte.</p> <p>Außerdem ist es nicht ersichtlich, welche Probleme mit der Dichte der Bebauung denn aufgetreten sein sollen. Solche sind nicht erkennbar und liegen auch tatsächlich nicht vor. Der Plangeber gibt sich auch nicht die Mühe, diese in der Begründung zur Bebauungsplanänderung zu benennen. Es ist nicht erkennbar, welche Probleme mit den Stellplätzen, die Nutzung der Grünflächen sowie der Vorgartengestaltung aufgetreten sind, den mit den vorgesehenen planerischen Änderungen entgegengewirkt werden könnte.</p> <p>Mein Mandant wendet sich auch gegen die geplante Erweiterung der Stellplatzpflicht. Auch diese trifft angesichts der tatsächlich bestehenden Situation nur noch meinen Mandanten. Es ist nicht erkennbar, dass ein erhöhter Stellplatzbedarf entstanden sein könnte. Angesichts der Zusammensetzung der Bevölkerung in dem Gebiet einschließlich geplanter Vorhaben, kann nicht davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit mehrere Fahrzeuge vorgehalten werden, für die ein erhöhter über die gegenwärtigen Festsetzungen hinausgehender Stellplatzbedarf geschaffen werden müsste.</p> <p>Insgesamt erweist sich die geplante Änderung als unzulässige „Verhinderungspolanung“.</p> <p>Nach alledem erweist sich die Änderung des Bebauungsplanes als rechtswidrig.</p> | <p><i>Die Überschreitungen der GRZ mussten leider festgestellt werden im Bereich der 2. Änderung. Dass Stellplätze fehlen, Grünflächen anders genutzt werden bzw. anders genutzt werden sollen gilt für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung ebenso wie die Problematik der Vorgartengestaltung.</i></p> <p><i>Aus welchem Grund die Festsetzungen des Bebauungsplans nur für unbebaute Grundstücke gelten sollen, erschließt sich der Gemeinde nicht.</i></p> <p><i>Festgestellt wurden Überschreitungen der Grundflächenzahl bei 3 Grundstücken, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht konkretisiert werden können.</i></p> <p><i>Stellplatzprobleme gibt es im öffentlichen Raum und teilweise auf den privaten Grundstücken, wo mehr als eine Wohnung je Wohngebäude vorhanden sind. Bei den Grünflächen sollen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich die zulässigen Nutzungen an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Für die Festsetzung zur Vorgartengestaltung, dass keine vollflächigen Anlagen als Steingarten und Schottergärten zulässig sind, gibt es ebenfalls Anlass im Eigenheimgebiet.</i></p> <p><i>Die Bestandsituation zeigt sehr wohl, dass <u>nicht</u> davon ausgegangen werden kann, dass pro Wohnung nur ein Fahrzeug vorhanden ist.</i></p> <p><i>In ihrer Abwägung hat die Gemeinde die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, ändert nichts an der Zulässigkeit der Wohnnutzung sowie am Maß der Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse). Insoweit wurde den privaten Belangen der Grundstückseigentümer entsprochen. Andererseits kann die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu Einschränkungen führen. Die Erhaltung des Eigenheimgebietes ist ein städtebaulicher Grund, der als öffentlicher Belang in die Abwägung eingestellt wurde, und der die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigt.</i></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In Ergänzung zu meinem Einwendungsschreiben vom 06.04.2021 möchte ich noch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist inkonsistent. Zur Begründung für die Begrenzung der Wohneinheiten wird die hinsichtlich Planungsabsichten der Gemeinde angeführt, man wolle die kleinteilige Struktur, welche durch die Errichtung von Einfamilienhäusern geprägt sei, erhalten. Gleichzeitig wird aber südlich der Ahornstraße zwischen Knick- und Magnolienstraße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugelassen. Als Grund stützt sich die Planung darauf, dass dies die Größe der Grundstücke eine entsprechende Bebauung zuließe.</p> <p>Damit wird allerdings das aus Sicht meines Mandanten vorgeschobene Planungsziel der Gemeinde, die kleinteilige Struktur, geprägt durch die Errichtung von Einfamilienhäusern zu erhalten, ad absurdum geführt. Im Übrigen ist eine etwaige Grundstücksgröße kein Argument dafür, generell Mehrfamilienhäuser zuzulassen oder eben auszuschließen. Die Frage ob sich ein Bauvorhaben im Hinblick auf die Grundstücksgröße tatsächlich verwirklichen lässt, ist eine Frage des Einzelfalls und im Zusammenhang mit</p> | <p><i>Der Plangeltungsbereich ist ein Eigenheimgebiet. Dies ändert sich auch nicht dadurch, dass die Gemeinde in einem sehr kleinen Teilbereich Mehrfamilienhäuser zugelassen hat und diese Ausnahme auch erhalten will. Diese sind außerdem mehr als 200 m vom angesprochenen Standort entfernt. Im einsehbaren Bereich rund um diesen Standort gibt es nur Einfamilienhäuser.</i></p> <p><i>Dem Bestandsgebiet die Prägung durch Einfamilienhäuser abzusprechen ist aus der Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar.</i></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>der Erteilung der entsprechenden Genehmigungen zu beantworten. Grundsätzlich ist es Sache des Eigentümers im Rahmen der konkreten Planung unter Beachtung der Grundstücksgröße dieses im Rahmen des Zulässigen optimal auszunutzen. Die Grundstücksgröße alleine kann daher keinen Grund dafür darstellen, die Bebaubarkeit generell einzuschränken. Zumindest stellt die Begrenzung von Wohneinheiten kein geeignetes planerisches Mittel zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im Hinblick auf das Verhältnis von Grundstücksgröße zum Maß der möglichen baulichen Nutzung dar.</p> <p>Auch diese Begründung macht daher den Einwand meines Mandanten, es handele sich um eine reine Verhinderungsplanung in Bezug auf sein Grundstück evident. Bezüglich des Grundstückes meines Mandanten soll die Bebaubarkeit mit einem Mehrfamilienhaus ausgeschlossen werden, während dies in anderen Bereichen zulässig bleiben soll. Sämtliche Argumente sind erkennbar vorgeschoben.</p> | <p><i>In ihrer Abwägung hat die Gemeinde die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, ändert nichts an der Zulässigkeit der Wohnnutzung sowie am Maß der Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse). Insoweit wurde den privaten Belangen der Grundstückseigentümer entsprochen. Andererseits kann die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu Einschränkungen führen. Die Erhaltung des Eigenheimgebietes ist ein städtebaulicher Grund, der als öffentlicher Belang in die Abwägung eingestellt wurde, und der die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigt.</i></p> <p><i>Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird für 98 % des Plangeltungsbereichs ausgeschlossen.</i></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Gesendet:</b> Montag, 15. März 2021 18:15<br/> <b>An:</b> Diekow Alexander (22) &lt;A.Diekow@amtneverin.de&gt;<br/> <b>Betreff:</b> 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 " Eigenheimstandort Neuendorf "</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Diekow !</p> <p>Wir haben nach Einsichtnahme der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Eigenheimstandort Neuendorf " festgestellt, dass im Punkt II 6.1 die Regelung nicht eindeutig ist.</p> <p>Da die Gefahr besteht, dass Anpflanzungen in Zukunft die Einsicht in den öffentlichen Bereich erschweren könnte, bitten wir diesen Aspekt zu prüfen.</p> <p>Eine Regelung hierzu wurde am 08.07.2013 durch das Amt Neverin Abt. Bau getroffen ( siehe Anhang " Protokoll Vororttermin" ).</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p><u><b>Abwägungsvorschlag:</b></u><br/> <i>Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Bedenken der <b>Privatperson 3</b> werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, <u>jedoch nicht in die Planung eingestellt.</u></i></p> <p><u><b>Begründung:</b></u><br/> <i>Die Gemeinde ist nicht der Auffassung, dass die Regelungen zur Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht rechts-eindeutig ist.</i><br/> <i>Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2 der wirksamen 1. Änderung ist nicht Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans; das heißt, die Festsetzungen zu den Sichtdreiecken bleiben bestehen.</i><br/> <i>Die Gemeinde weist darauf hin, dass an Grundstücksausfahrten keine Sichtdreiecke freigehalten werden müssen.</i></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (Gemarkung Neuendorf Flur 1 Flurstücke 5 (teilweise), 81/8, 81/9, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/14, 81/16, 81/17, 81/18, 81/19, 81/23, 81/29, 81/30, 81/32, 81/33, 81/34, 81/35, 81/37, 81/38, 81/39, 81/40, 81/41, 81/42, 81/43, 81/44, 81/45, 81/46, 81/49, 81/50, 81/51, 81/52, 81/53, 81/54, 81/56, 81/57, 81/58, 81/59, 81/60, 81/61, 81/62, 81/63, 81/64, 81/65, 81/67, 81/68, 81/69, 81/72, 81/73, 81/74, 81/75, 81/76, 81/78, 81/80, 81/81, 81/82, 81/83, 81/84, 81/85, 81/86, 81/88, 81/89, 81/90, 81/91, 81/92, 81/93, 81/96, 81/97, 81/98, 81/99, 81/102, 81/103, 81/104, 81/105, 81/106, 81/107, 81/108, 81/112, 81/113, 81/114, 81/115, 81/116, 81/119, 81/120, 81/121, 81/122, 81/124, 81/125, 81/126, 81/127, 81/128, 81/129, 81/130, 81/155 (teilweise), 81/163, 81/164, 81/165, 81/166, 81/167, 81/170, 81/171, 81/172, 81/173, 81/174, 81/175, 81/176, 81/177, 81/178, 81/188, 81/191, 81/192, 81/193, 81/194, 81/195, 81/196, 81/197, 81/198, 81/199, 81/200, 81/201, 81/202, 81/203, 81/204, 81/205, 81/206, 81/208, 81/209, 81/210, 81/211, 81/212, 81/213, 81/214, 81/216, 81/217, 81/218, 81/219, 81/221, 81/222, 81/223, 81/224, 81/225, 81/226, 81/227, 81/ 233, 81/234, 81/235, 81/236, 81/237, 81/238, 81/239, 81/241, 81/242, 81/243, 81/244, 81/246, 81/247, 81/248, 81/252, 81/253, 81/254, 81/255, 81/256, 81/257, 81/258, 81/260, 81/261, 81/262, 81/263, 81/266, 81/267, 81/268, 81/269, 81/272, 81/273, 81/275, 81/276, 81/277, 81/278, 81/279, 81/281, 81/283, 81/284, 81/285, 81/286, 81/288, 81/289, 81/290, 81/298, 81/299, 81/301, 81/302, 81/304, 81/312, 81/313, 81/314, 81/315, 81/316, 81/317, 81/319, 81/320, 81/321, 81/322, 81/325, 81/326, 81/327, 81/330, 81/331, 81/332, 81/333, 81/334, 81/335, 81/336, 81/337, 81/338, 81/339, 81/340, 81/341, 81/342, 81/343, 81/344, 81/345, 81/346, 81/347, 81/348, 81/349, 81/350, 81/351, 81/352, 81/353, 81/354, 81/355, 81/356, 81/357, 81/358, 81/359, 81/360, 81/361, 81/362, 81/363, 81/364, 81/365 (teilweise), 81/368 (teilweise), 81/369, 81/371, 81/373, 81/376, 81/378, 81/384, 81/386, 81/390, 81/393, 81/394, 81/395 (teilweise), 82/2, 82/3, 87/4, 90/11, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/22, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 93/6, 93/7, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 93/13, 93/14, 93/15, 93/16, 93/17, 93/18, 93/19, 93/20, 93/21, 93/22, 93/23, 93/24, 93/25, 93/26, 93/27, 93/28, 93/29, 93/30, 93/31, 93/32, 93/33, 93/34, 93/35, 93/36, 93/37, 93/41, 93/42, 93/43, 93/44, 93/45, 93/46, 93/47, 93/48, 93/49, 93/51, 93/52, 93/53, 93/54, 93/56, 93/57, 93/58, 93/59, 93/60, 93/62, 93/63, 93/64, 93/65, 93/66, 93/67, 93/68, 93/69, 93/70, 93/73, 93/75, 93/76, 93/78, 93/79, 93/80, 93/81, 93/82, 93/83, 93/84, 93/85, 93/86, 93/87, 93/88, 93/90, 93/92, 93/93, 93/94, 93/95, 93/96, 93/97, 93/107, 03/108, 93/109, 93/110, 93/111, 93/112, 93/113, 93/114, 93/115, 93/116, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16, 96/17, 96/18, 96/19, 96/20, 96/21, 96/22, 96/23, 96/24, 96/25, 96/26, 96/27, 96/28, 96/29, 96/30, 96/31, 96/32, 96/33, 96/34, 96/35, 96/36, 96/37, 96/38, 96/39, 96/40, 96/41, 96/42, 96/43, 96/44, 96/45, 96/46, 96/47, 96/48, 96/49, 96/50, 96/51, 96/52, 96/54, 96/55, 96/58, 96/60, 96/63, 96/64, 96/66, 96/67, 96/69, 96/70, 96/71, 96/72, 96/73, 96/74, 96/76, 96/77, 96/78, 97/15, 97/16, 97/17, 97/18, 97/19, 97/20, 97/21, 97/22, 97/23, 97/24, 97/25, 97/26, 97/27, 97/28, 97/30, 97/33, 97/34, 97/35, 97/36, 97/37, 97/38, 97/39, 97/40, 97/41, 97/42 und 97/43, Flur 2 Flurstücke 4 (teilweise), 6 (teilweise) und 9 (teilweise) sowie die Flur 6 Flurstücke 5 (teilweise) und 21/1 (teilweise)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, des § 13 BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren) , und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“, dessen 1. Änderung am 22.08.2009 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, wie folgt geändert:

- A Zeichnerische Festsetzungen
- Nur der Geltungsbereich der 4. Änderung wird zeichnerisch festgesetzt.
- B Textliche Festsetzungen
- Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1a. Zahl der Wohnungen**

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig. Abweichend davon sind auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig.

**2a. Öffentliche Grünflächen**

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen sind Wege, Bänke, Gehölze und straßenbegleitende Parkplätze zulässig. In der nördlichen Grünfläche im Blumenanger ist eine Zisterne zur Sicherung des Löschwassers einzuordnen.

**2b. Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen am östlichen Wohngebietsrand erhalten die Zweckbestimmung Hausgarten und Freifläche. Im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehende bauliche Anlagen wie z. B. Geräteschuppen, Pavillon, Freisitze u. a. sind in der Summe bis 40 m² je Grundstück zulässig.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**

**5. Zahl der Stellplätze**

5.1 Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

**6. Einfriedungen / Vorgärten**

6.1 Bei Einfriedungen der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen:

- Hecken
- Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5m
- Holzzäune bis max. 0,8m Höhe
- Maschendrahtzäune bis max. 0,8m mit Straßenseitiger Heckenbepflanzung
- Friesenwälle.

Einfriedung zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur durch:

- Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,20m sowie
- Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80m

zulässig.

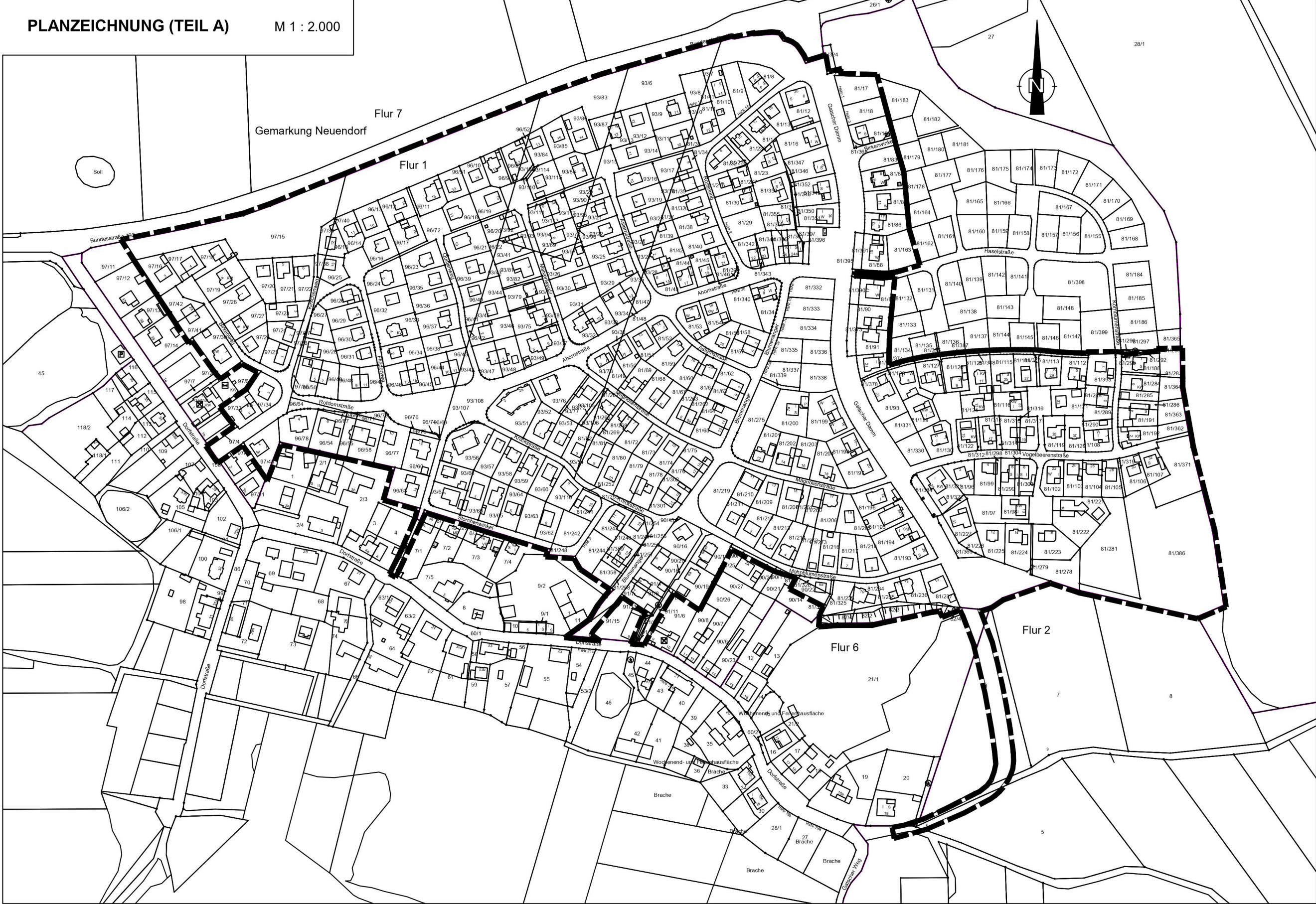
6.2 Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen müssen von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum mindestens einen Abstand von 25cm haben.

Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingarten und Steinschotterflächen sind unzulässig.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

7.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- die Dächer Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 - 1.4 ausführt,
- die Fassade der Hauptgebäude nicht wie in Punkt 2.1 – 2.3 gestaltet,
- die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 3.1 anordnet,
- beim Bau der Nebenanlagen Punkt 4.1 nicht beachtet,
- nicht mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit nachweist,
- nicht die Zahl der Stellplätze gemäß Punkt 5.1 nachweist,
- Einfriedungen/Vorgärten nicht wie im Punkt 6.1 und 6.2 vorgegeben vornimmt.



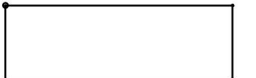
Kartengrundlage digitale ALK Stand 16.04.2021

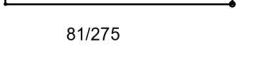
ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 § 9 Abs. 7 BauGB

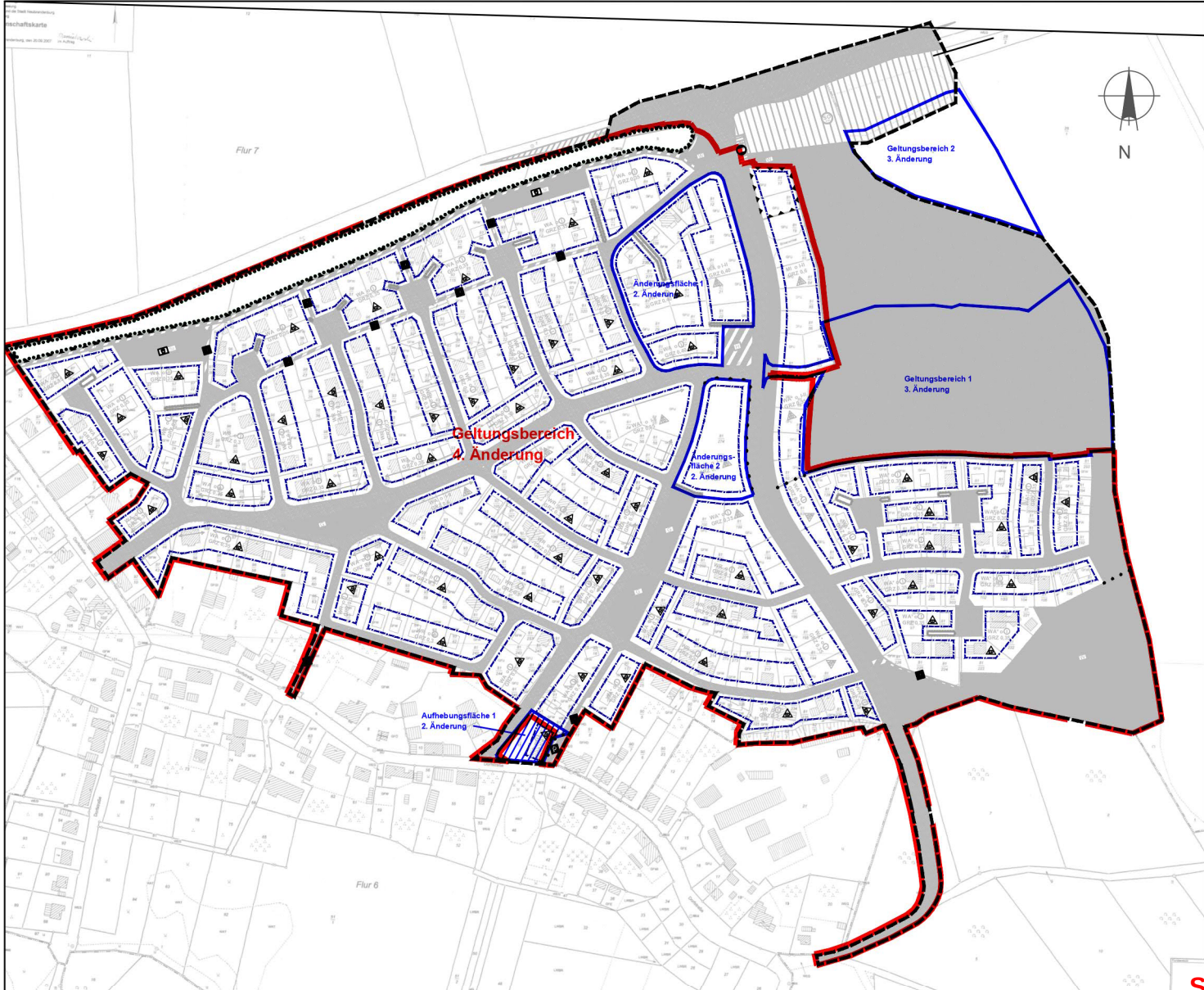
II. Darstellungen ohne Normcharakter

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Gebäudebestand

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.  
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.



Auszug aus der wirksamen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" mit Kennzeichnungen der Geltungsbereiche der ebenfalls wirksamen 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 jeweils mit blauem Umring und des Geltungsbereichs der 4 Änderung mit rotem Umring

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ nach § 13 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.02.2020 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2020 bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am 16.02.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.02.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Der geänderte Entwurf Stand 04/2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin in ihrer Sitzung am 20.04.2021 gebilligt und zur erneuten Beteiligung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ Stand 04/2021 und die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 04.06.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.04.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wulkenzin, den .....

Siegel Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

11. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird hiermit ausgefertigt.

Wulkenzin, den .....

Siegel Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wulkenzin, den .....

Siegel Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin  
Stand: Juni 2021



# **Gemeinde Wulkenzin**

## **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“**

### **Begründung**

|          |                                                                                               |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

**Stand:**

Juni 2021



Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

**INHALT**

|       |                                                                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Rechtsgrundlage.....                                                                                                  | 5  |
| 2.    | Einführung .....                                                                                                      | 5  |
| 2.1   | Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....                                                                         | 5  |
| 2.2   | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....                                                                 | 6  |
| 2.3   | Planverfahren .....                                                                                                   | 6  |
| 3.    | Ausgangssituation.....                                                                                                | 8  |
| 3.1   | Städtebauliche Einbindung .....                                                                                       | 8  |
| 3.2   | Bebauung und Nutzung .....                                                                                            | 8  |
| 3.3   | Erschließung.....                                                                                                     | 8  |
| 3.4   | Natur und Umwelt.....                                                                                                 | 9  |
| 3.5   | Eigentumsverhältnisse.....                                                                                            | 9  |
| 4.    | Planungsbindungen .....                                                                                               | 9  |
| 4.1   | Planungsrechtliche Ausgangssituation.....                                                                             | 9  |
| 4.2   | Landes- und Regionalplanung .....                                                                                     | 9  |
| 4.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....                                                       | 9  |
| 4.2.2 | Landesplanerische Stellungnahme .....                                                                                 | 9  |
| 4.3   | Flächennutzungsplan.....                                                                                              | 10 |
| 5.    | Planungskonzept .....                                                                                                 | 10 |
| 5.1   | Ziele und Zwecke der Planung.....                                                                                     | 10 |
| 5.2   | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                                                         | 10 |
| 6.    | Planinhalt.....                                                                                                       | 10 |
| 6.1.  | Nutzung der Baugrundstücke .....                                                                                      | 10 |
| 6.1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                                                               | 10 |
| 6.1.2 | Anzahl der Wohnungen .....                                                                                            | 10 |
| 6.2   | Verkehrsflächen.....                                                                                                  | 11 |
| 6.3   | Grünflächen .....                                                                                                     | 11 |
| 6.4   | Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich, Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Pflanzbindungen ..... | 11 |
| 6.5   | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG .....                                   | 11 |
| 6.6   | Örtliche Bauvorschriften.....                                                                                         | 12 |
| 6.7   | Hinweise .....                                                                                                        | 12 |
| 6.7.1 | Munitionsfunde .....                                                                                                  | 12 |
| 6.7.2 | Wasserversorgung.....                                                                                                 | 12 |
| 6.7.3 | Leitungen.....                                                                                                        | 12 |

|          |                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ |
|----------|--------------------------------------------------------------------|

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ befindet sich nordöstlich des Dorfkernes von Neuendorf südlich der Bundesstraße B192. Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ umfasst den Geltungsbereich der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans, ausschließlich des Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Aufhebungsfläche der 2. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Neuendorf Flur 1 Flurstücke 5 (teilweise), 81/8, 81/9, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/14, 81/16, 81/17, 81/18, 81/19, 81/23, 81/29, 81/30, 81/32, 81/33, 81/34, 81/35, 81/37, 81/38, 81/39, 81/40, 81/41, 81/42, 81/43, 81/44, 81/45, 81/46, 81/49, 81/50, 81/51, 81/52, 81/53, 81/54, 81/56, 81/57, 81/58, 81/59, 81/60, 81/61, 81/62, 81/63, 81/64, 81/65, 81/67, 81/68, 81/69, 81/72, 81/73, 81/74, 81/75, 81/76, 81/78, 81/79, 81/80, 81/81, 81/82, 81/83, 81/84, 81/85, 81/86, 81/88, 81/89, 81/90, 81/91, 81/92, 81/93, 81/96, 81/97, 81/98, 81/99, 81/102, 81/103, 81/104, 81/105, 81/106, 81/107, 81/108, 81/112, 81/113, 81/114, 81/115, 81/116, 81/119, 81/120, 81/121, 81/122, 81/124, 81/125, 81/126, 81/127, 81/128, 81/129, 81/130, 81/155 (teilweise), 81/163, 81/164, 81/165, 81/166, 81/167, 81/170, 81/171, 81/172, 81/173, 81/174, 81/175, 81/176, 81/177, 81/178, 81/188, 81/191, 81/192, 81/193, 81/194, 81/195, 81/196, 81/197, 81/198, 81/199, 81/200, 81/201, 81/202, 81/203, 81/204, 81/205, 81/206, 81/208, 81/209, 81/210, 81/211, 81/212, 81/213, 81/214, 81/216, 81/217, 81/218, 81/219, 81/221, 81/222, 81/223, 81/224, 81/225, 81/226, 81/227, 81/233, 81/234, 81/235, 81/236, 81/237, 81/238, 81/239, 81/241, 81/242, 81/243, 81/244, 81/246, 81/247, 81/248, 81/252, 81/253, 81/254, 81/255, 81/256, 81/257, 81/258, 81/260, 81/261, 81/262, 81/263, 81/266, 81/267, 81/268, 81/269, 81/272, 81/273, 81/275, 81/276, 81/277, 81/278, 81/279, 81/281, 81/283, 81/284, 81/285, 81/286, 81/288, 81/289, 81/290, 81/298, 81/299, 81/301, 81/302, 81/304, 81/312, 81/313, 81/314, 81/315, 81/316, 81/317, 81/319, 81/320, 81/321, 81/322, 81/325, 81/326, 81/327, 81/330, 81/331, 81/332, 81/333, 81/334, 81/335, 81/336, 81/337, 81/338, 81/339, 81/340, 81/341, 81/342, 81/343, 81/344, 81/345, 81/346, 81/347, 81/348, 81/349, 81/350, 81/351, 81/352, 81/353, 81/354, 81/355, 81/356, 81/357, 81/358, 81/359, 81/360, 81/361, 81/362, 81/363, 81/364, 81/365 (teilweise), 81/368 (teilweise), 81/369,



81/371, 81/373, 81/376, 81/378, 81/384, 81/386, 81/390, 81/393, 81/394, 81/395 (teilweise), 82/2, 82/3, 87/4, 90/11, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/22, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 93/6, 93/7, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 93/13, 93/14, 93/15, 93/16, 93/17, 93/18, 93/19, 93/20, 93/21, 93/22, 93/23, 93/24, 93/25, 93/26, 93/27, 93/28, 93/29, 93/30, 93/31, 93/32, 93/33, 93/34, 93/35, 93/36, 93/37, 93/41, 93/42, 93/43, 93/44, 93/45, 93/46, 93/47, 93/48, 93/49, 93/51, 93/52, 93/53, 93/54, 93/56, 93/57, 93/58, 93/59, 93/60, 93/62, 93/63, 93/64, 93/65, 93/66, 93/67, 93/68, 93/69, 93/70, 93/73, 93/75, 93/76, 93/78, 93/79, 93/80, 93/81, 93/82, 93/83, 93/84, 93/85, 93/86, 93/87, 93/88, 93/90, 93/92, 93/93, 93/94, 93/95, 93/96, 93/97, 93/107, 03/108, 93/109, 93/110, 93/111, 93/112, 93/113, 93/114, 93/115, 93/116, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16, 96/17, 96/18, 96/19, 96/20, 96/21, 96/22, 96/23, 96/24, 96/25, 96/26, 96/27, 96/28, 96/29, 96/30, 96/31, 96/32, 96/33, 96/34, 96/35, 96/36, 96/37, 96/38, 96/39, 96/40, 96/41, 96/42, 96/43, 96/44, 96/45, 96/46, 96/47, 96/48, 96/49, 96/50, 96/51, 96/52, 96/54, 96/55, 96/58, 96/60, 96/63, 96/64, 96/66, 96/67, 96/69, 96/70, 96/71, 96/72, 96/73, 96/74, 96/76, 96/77, 96/78, 97/15, 97/16, 97/17, 97/18, 97/19, 97/20, 97/21, 97/22, 97/23, 97/24, 97/25, 97/26, 97/27, 97/28, 97/30, 97/33, 97/34, 97/35, 97/36, 97/37, 97/38, 97/39, 97/40, 97/41, 97/42 und 97/43, Flur 2 Flurstücke 4 (teilweise), 6 (teilweise) und 9 (teilweise) sowie die Flur 6 Flurstücke 5 (teilweise) und 21/1 (teilweise).

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ ist am 22.08.2009 in Kraft getreten. Sie weist im Geltungsbereich der 4. Änderung reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und unterschiedliche Grünflächen aus.

Die Bauflächen des Plangebietes sind fast vollständig bebaut. Aufgetreten sind Probleme mit der Dichte der Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans und im gesamten Geltungsbereich mit den Stellplätzen, Nutzungen der Grünflächen sowie Vorgartengestaltung.

Die Gemeinde überprüft die damit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen, um erforderliche Änderungen vornehmen zu können. Ausgeschlossen von der 4. Änderung ist der nordöstliche Bereich einschließlich der 3. Änderung, die sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet.

## 2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da sich die Bereiche, in denen die geltenden Festsetzungen geändert werden sollen, textlich einfach und eindeutig beschreiben lassen, kann die Änderung durch einen Textbebauungsplan erfolgen. Dementsprechend wird nur der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, Arten: Rotbauchunke, Europäischer Biber, Steinbeißer, Bachneunauge, Fischotter, Europäischer Schlammpeitzger, Großes Mausohr, Eremit, Nördlicher Kammolch und Bauchige Windelschnecke ist vom Standort ca. 35 m entfernt. Im Rahmen der 3. Änderung wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die Erhaltungsziele durch den Bau und Betrieb der Eigenheimsiedlung nicht berührt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch der Betrieb der bestehenden Eigenheimsiedlung, die zwischen dem Plangebietsbereich der 3. Änderung und dem FFH-Gebiet liegt, die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes

besonderer Schutzgebiete nicht gefährdet ist. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet (DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flussschwalbe, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Goldregenpfeifer, Graumammer, Graugans, Grauschnäpper, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singeschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Weißstern-Blaukelchen, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergsäger, Zwergschnäpper und Zwergschwan) beträgt ca. 4,3 km. Aufgrund der Entfernung ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgebietes zu erwarten.

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.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“*

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimgebiet Neuendorf“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.02.2020 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2020 bekanntgemacht worden.

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimgebiet Neuendorf“ wurde am 16.02.2021 von der Gemeindevertretung Wulkenzin als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 22.03.2021 und 14.05.2021 mitgeteilt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2021 am 27.02.2021 bekanntgemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Bis zum 16.04.2021 gingen 7 Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.03.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 6.04.2020 gingen 20 Behördenstimmungen ein; von den betroffenen Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

**Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf mit einer Planzeichnung zur rechtseindeutigen Festsetzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung ergänzt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand 04/2021 wurde von der Gemeindevertretung am 20.04.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

**Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Stand 04/2021 wurde vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2021 am 24.04.2021 bekanntgemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Bis zum 10.06.2021 gingen 4 Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Stand 04/2021 ein.

**Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.04.2021 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 04.06.2021 äußerten sich 21 Träger; von den betroffenen Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ vom Juni 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**3. Ausgangssituation****3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ befindet sich südlich der Bundesstraße B192 und nordwestlich des alten Ortskernes von Neuendorf.

**3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Plangeltungsbereich ist fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Vereinzelt gibt es Grundstücke, bei denen die zulässige GRZ überschritten wurde. Dies steht im Zusammenhang mit erhöhtem Stellplatzbedarf bei einem Mehrfamilienhaus oder mit der Anlage von „Schottergärten“ in größerem Umfang.

**3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird von der Bundesstraße B 192 erschlossen, an die der Gatscher Damm einmündet. Die Straßen Ahornstraße/Rotdornstraße und Blumenanger dienen der

inneren Erschließung des Gebietes. Das Straßennetz wird durch Asternstraße, Birkenweg, Fliederweg, Kirschenweg, Knickstraße, Kornblumenstraße, Magnolienstraße, Malvenweg, Mohnblumenstraße, Quittenweg, Rosenring, Storchenwinkel und Vogelbeerenstraße ergänzt.

Die technische Erschließung ist vorhanden.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt innerhalb der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimgebiet Neuendorf“ und überplant auch den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Wulkenzin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

#### **4.2.2 Landesplanerische Stellungnahme**

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.03.2021 wird festgestellt, dass die gemeindliche Planung mit den Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

*„Durch die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Neuendorf“ beabsichtigte textliche Festsetzungen bzgl. Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, zulässige Anzahl an Stellplätzen und zulässige Einfriedung von Privatgrundstücken zum öffentlichen Straßenraum werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine wesentliche städtebauliche Qualifizierung des Wohngebiets im Sinne von 4.1(7) LEP M-V geschaffen.“*



In der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.05.2021 wird festgestellt, dass die gemeindliche Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan berichtigt.

Im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind reine und allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Aufgetretene Probleme mit der Dichte der Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, mit den Stellplätzen, Nutzungen der Grünflächen sowie Vorgartengestaltung sollen, soweit möglich planerisch gelöst werden.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine zeichnerischen Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ bleiben bestehen.

Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans wurden für diesen Geltungsbereich die Hausformen geändert; aber nicht wie sonst im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans dementsprechend die zulässige Grundflächenzahl und Zahl der Geschosse reduziert. Da auf einigen Grundstücken im Plangeltungsbereich der 2. Änderung die zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Geschosse ausgeschöpft wurde, ist eine nachträgliche Reduzierung der GRZ nicht mehr möglich. Mit der Beibehaltung der Art und des Maßes der Nutzung berücksichtigt die Gemeinde die Belange der privaten Grundstückseigentümer.

#### **6.1.2 Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 2 je Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Entwicklung und Erhaltung der

kleinteiligen Bebauung war immer Planungsziel der Gemeinde. Größere Gebäude passen nicht in die meist sehr kleinteilige Grundstücksstruktur und führen zu Nachbarschaftsproblemen, Überschreitungen der Baudichte und Problemen bei den Stellplätzen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann zu Einschränkungen der Belange der privaten Grundstückseigentümer führen. Die Erhaltung des Eigenheimgebietes ist ein städtebaulicher Grund, der als öffentlicher Belang in die Abwägung eingestellt wurde, und der die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigt. Abweichend davon sind auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig. Hier bietet die Grundstücksgröße die erforderlichen Voraussetzungen dafür.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen.

## **6.3 Grünflächen**

In der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung öffentliche und private Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Rahmen der 4. Änderung werden textliche Festsetzungen ergänzt.

Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen (sie befinden sich im Südosten der Rotdornstraße und östlich des Blumenangers hier nördlich und südlich der Magnolienstraße) wird festgesetzt:

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen sind Wege, Bänke, Gehölze und straßenbegleitende Parkplätze zulässig. Dabei ist nicht festgelegt, ob die straßenbegleitenden Parkplätze in Längs-, Schräg- oder Senkrechtaufstellung angeordnet werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die in der nördlichen Grünfläche am Blumenanger geplante Löschwasserzisterne zulässig ist.

Die privaten Grünflächen am östlichen Wohngebietsrand (östlich Kornblumenstraße und Vogelbeerenweg) erhalten die Zweckbestimmung Hausgarten und Freifläche. Im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehende bauliche Anlagen wie z. B. Geräteschuppen, Pavillon, Freisitze u. a. sind in der Summe bis 40 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

## **6.4 Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich, Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Pflanzbindungen**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen.

## **6.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen.

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften 1. Dächer Hauptgebäude, 2. Fassaden Hauptgebäude, 3. Höhenlage Hauptgebäude und 4. Nebenanlagen in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen. Die örtliche Bauvorschrift 5. Stellplätze wird ergänzt. Festgesetzt wird, dass pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Die örtliche Bauvorschrift 5. Einfriedungen wird geändert und der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Einfriedungen/Vorgärten angepasst.

Zu den „modern“ gewordenen Schotterflächen ist zu bemerken, dass sie Flächenversiegelungen darstellen, was nur einer der viele ökologische Nachteile ist, denn sie bieten den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und verhindern das Versickern des Regenwassers.

## 6.7 Hinweise

### 6.7.1 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 29.03.2021 hin, *„dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“*

### 6.7.2 Wasserversorgung

Die Neubrandenburger Stadtwerke weisen in ihrer Stellungnahme vom 01.04.2021 hin, dass *„vor Errichtung der baulichen Anlagen hat sich der Grundstückseigentümer bei neu.sw über das Vorhandensein von Trinkwasserleitungen zu informieren. Überbauungen von Trinkwasserleitungen sind nicht gestattet.“*

*Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt nicht. Neu.sw unterhält in Neuendorf im Bereich Dorfstraße 32 einen Hydranten zur Befüllung von Löschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 15m³/h.*

*Über den Neubau der geplanten Löschwasserzisterne ist neu.sw im Rahmen einer TöB-Beteiligung zu informieren. Sofern die Befüllung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen soll, ist die Herstellung eines Hausanschlusses bei neu.sw zu beantragen.“*

### 6.7.3 Leitungen

Die Neubrandenburger Stadtwerke weisen in ihrer Stellungnahme vom 01.04.2021 hin, dass im gesamten B-Plangebiet Trinkwasser, Abwasser-, Strom-, Gas- und Multimedialeleitungen verlegt sind und diese bei Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Außerdem weist die Neubrandenburger Stadtwerke in ihrer Stellungnahme vom 26.05.2021 auf folgende Problematik hin:

*„Vor der Umgestaltung von privaten Grundstücken und Grünflächen hat sich der Grundstückseigentümer bei neu.sw (Bereich Technische Dokumentation) über das Vorhandensein von Abwasserentsorgungsanlagen zu informieren. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung der vorhandenen Anlagen, einschließlich der Schutzstreifen, ist nicht zulässig.“*

---

*Wir weisen darauf hin, dass bezüglich der Änderungsfläche 1 zwar die vorhandene Kanalt-rasse mit Leitungsrechten gesichert wurde, die Problematik hinsichtlich der Zugänglichkeit/Be-fahrbarkeit zu den Grundstücken 81/239, 81/23, 81/277, 81/353, 81/351 und 81/356 jedoch immer noch besteht. Dies ist abschließend zu klären.“*

Wulkenzin, .....

Der Bürgermeister

Siegel



Flur 7



## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- ## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)
1. **Dächer Hauptgebäude**
- 1.1 Im WA und WR sind nur folgende Arten des Satteldaches zulässig: Giebelhäuser und Krüppelwälder, im WA\* und MI sind darüber hinaus außerdem Warmdächer zulässig.
- 1.2 Im WA und WR sind Dachneigungen von 36° bis 48° zulässig; im WA\* und MI von 27° bis 48°.

- 1.4 Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
2. **Fassaden Hauptgebäude**
  - 2.1 Im WA und WR ist nur Verblendenmauerwerk zulässig. Teilflächen bis 25% der Gesamtansicht sind Holz und bis zu 10% der Gesamtansicht in Putz zulässig.
  - 2.2 Im WA\* und MI sind Putzfassaden zulässig sowie Varianten in Putz, Holz und / oder Verblendenmauerwerk.
  - 2.3 Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

- ## HINWEISE
1. Vor der Planung weiterer Baugebungen ist eine Neuberechnung der hydraulischen Bedingungen des Regenwasserkanals erforderlich.
  2. Im Ergebnis der hydraulischen Berechnung sind gegebenenfalls zusätzliche Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken bzw. im vorhandenen Regenwasserkanalnetz notwendig.
  3. Die entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.
  4. Im Quartier Gatscher Damm - Althornstraße - Rossmann und im MI-Gebiet in Nachbarschaft der Gatscher Gatscher Damm sind die genauen Anschlusspunkte für die Regenwasserleitung der Tölgertseiler Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB mbH) abzustimmen.

1. Die Satzung über die Bebauungsplan Nr. 2 'Eigenheimstandort Neuendorf' ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. In den darauf folgenden Jahren wurden Änderungen beschlossen. Die 1. Änderung ist nicht bestandskräftig geworden.

Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wilkenitz beschlossen, dass zur Schaffung der Rechts-eindeutigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauBG in beschleunigtem Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauBG bekannt gemacht worden.

Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wilkenzin beschlossen, dass zur Schaffung der Rechts-  
eindeutigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung  
aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten  
Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.

Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wilkenzin beschlossen, dass zur Schaffung der Rechts-  
eindeutigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung  
aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten  
Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Wulkenzin, Bürgermeisterin

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 06.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Bauleitplan gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

Wulkenzin, Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 12.02.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wulkenzin, Bürgermeisterin

5. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet worden. Die Gemeindevertretung hat am 15.04.2008 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt; die Auslegung soll verkürzt erfolgen. Der überarbeitete Entwurf hat vom 01.07.2008 bis 17.07.2008 erneut öffentlich ausgelegen; die betroffenen Behörden sind erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Referatseiler Kataster &amp; Vermessung

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.07.2009 geprüft.  
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.07.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.07.2009 gebilligt.

Wulkenzin, Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Wulkenzin, Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am ..... durch Veröffentlichung im .....

