

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-25-727-2

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

1. Abwägungsbeschluss

2. Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 10.11.2025 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> Finanz- und Bauausschuss der Gemeindevertretung Wulkenzin (Vorberatung) Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i> Ö Ö

Sachverhalt

Das Planungsziel ist es, das Flurstück 75 so in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, als das auf den Flurstücken 75 und 76/3 ein Wohngrundstück entwickelt werden kann. Denn das verbliebene Baufeld in der wirksamen Ergänzungssatzung ist von der Größe her nicht ausreichend, um auch in diesem Bereich ein Haus zu errichten. Der ursprünglich einbezogene Bereich ist im Westen des Bereichs heute vollständig bebaut. Prägend für die 1. Ergänzung ist die Wohnnutzung (Wiesenweg 1, 2 und 3 sowie Dorfstraße 25, 29, 30 und 30a).

Am 10.02.2025 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin der Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin gefasst. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin stellt die betroffenen Grundstücke bereits als Wohnbaufläche dar. Damit ist die 1. Ergänzung der

Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Entwurf der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung hat in der Zeit vom 06.10.2025 bis 07.11.2025 öffentlich ausgelegen und war zeitgleich im Internet und auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern einsehbar. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht

In der Zeit vom 04.09.2025 bis 10.10.2025 erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt werden. Die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nunmehr untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Dazu wurde ein entsprechender Abwägungsvorschlag erarbeitet. Dieser wird hiermit der Gemeindevertretung zur abschließenden Beratung und Entscheidung vorgelegt. – **Abwägungsbeschluss**

Im Ergebnis der Abwägung wurde die endgültige Satzung erarbeitet, die hiermit der Gemeindevertretung ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt wird. –

Satzungsbeschluss

Mitwirkungsverbot

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

Abwägungsbeschluss:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle geprüft.
2. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses.

Satzungsbeschluss:

3. Auf Grund des § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB beschließt die Gemeindevertretung die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf, als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

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

Finanzielle Auswirkungen

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

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:		0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):		00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:		
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :		
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
Bemerkung:		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:		
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
Folgekosten (zu a.) und b.))				
Nein				
Ja	für Jahr	i.H.v.		

Anlage/n

1	2025-11-11 Satzung (öffentlich)
2	2025-11-11 Begründung (öffentlich)
3	2025-11-11 Begründung Anlage 1 EAB (öffentlich)
4	2025-11-24 Abwägungstabelle Entwurf Juli 2025_anonymisiert (öffentlich)

--	--

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin vom die Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin, die seit dem 21.12.2012 wirksam ist, wie folgt ergänzt:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

In der Planzeichnung ist der Ergänzungsbereich festgesetzt. Er umfasst die Gemarkung Neuendorf, Flur 6, Flurstücke 75, 76/2 (teilweise), 76/3 und 78.

§ 2 Baugrenze

Die Hauptgebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

§ 3 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Planungen

3.1 Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von 325 Kompensationsflächenäquivalenzen von dem Ökokonto VG-018 „Obstsortensammlung Waldeshöhe“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 76/3 und 75 zu belasten und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wulkenzin, den Siegel Der Bürgermeister

Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellernerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

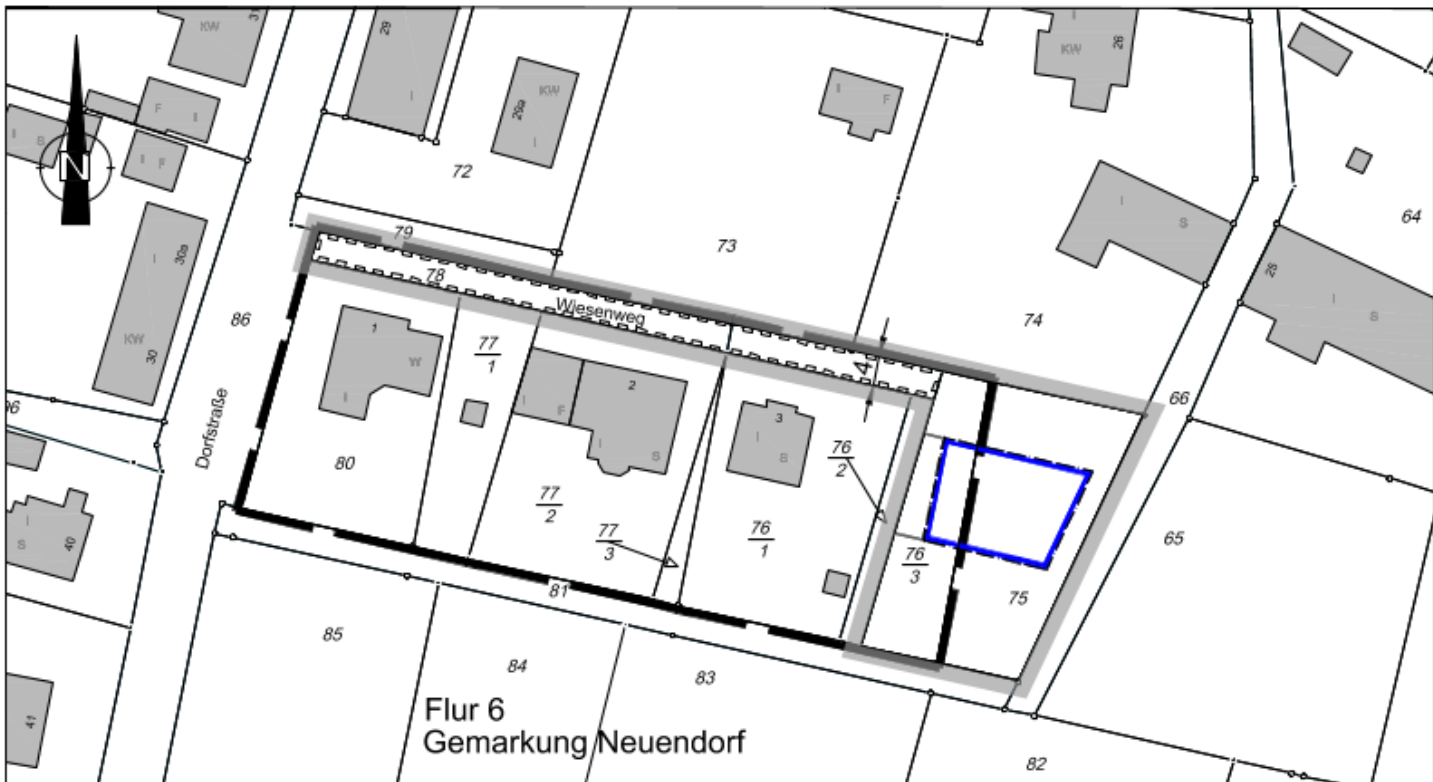
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: digitale Alkis-Daten Stand: 19.05.2025

ZEICHENERKLÄRUNG

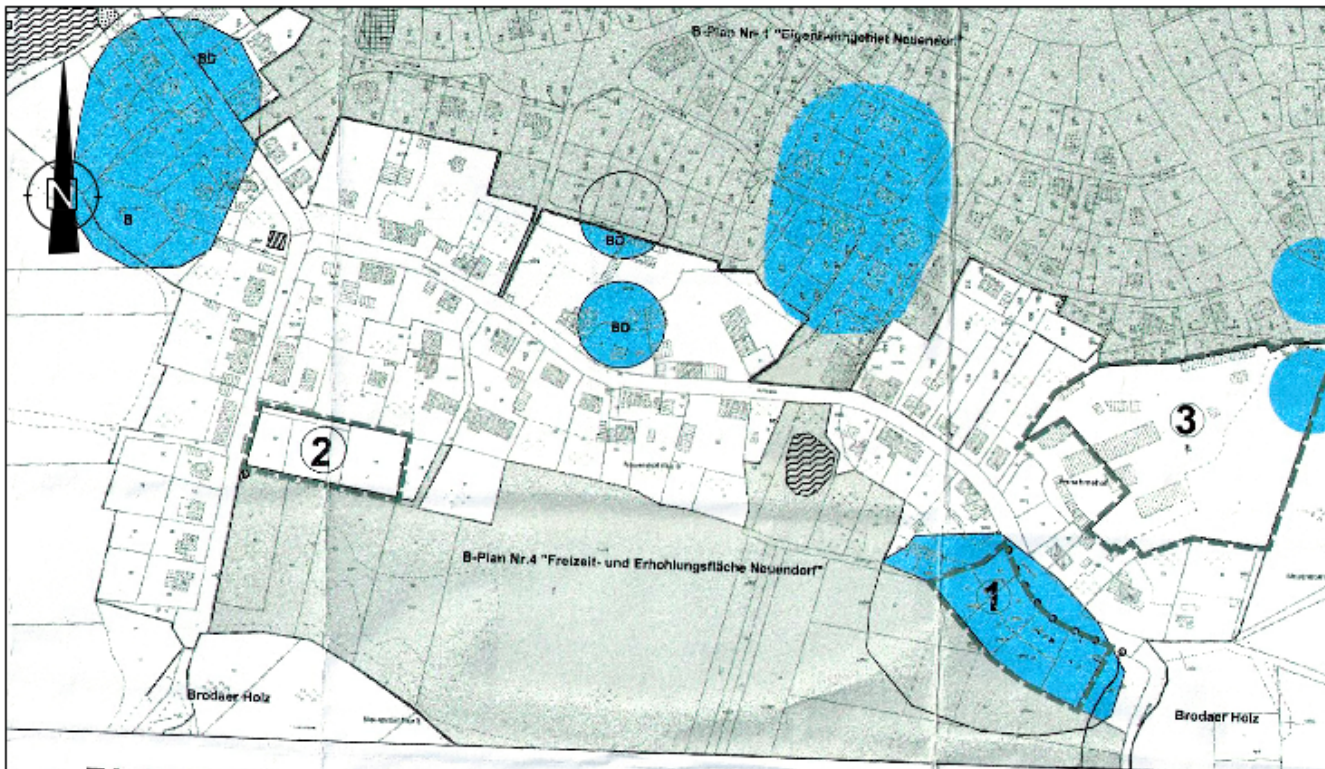
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die zu Gunsten der Flurstücke 76/3 und 75 zu belasten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung	§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

II. Hinweise

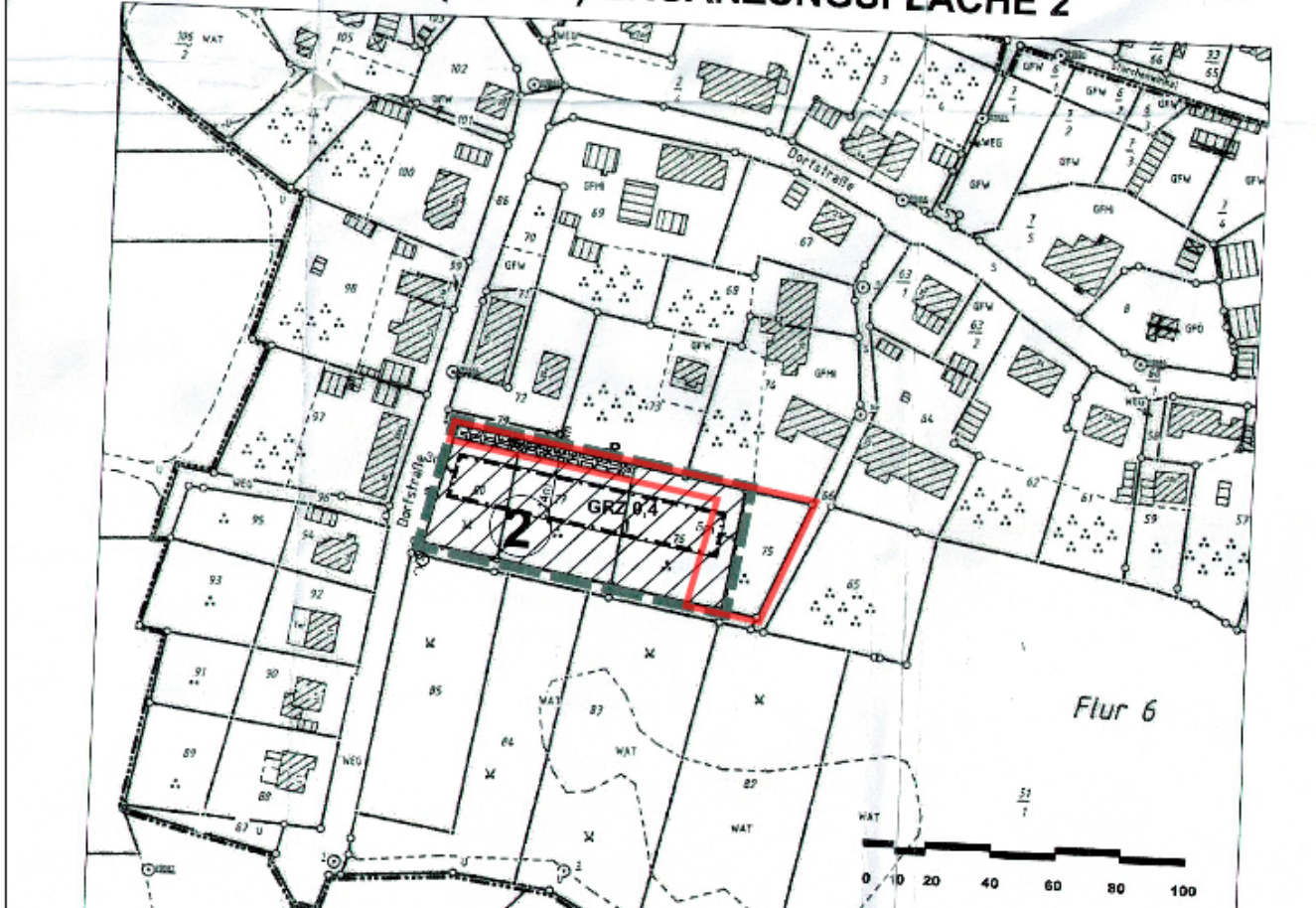
	Baugrenze der wirksamen Ergänzungssatzung
	Geltungsbereich der wirksamen Ergänzungssatzung

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstück mit Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude



PLANZEICHNUNG (TEIL A) ERGÄNZUNGSFLÄCHE 2



Lage des Ergänzungsbereichs in der wirksamen Ergänzungssatzung, hier rot dargestellt

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 10.02.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 8 der Hauptsatzung am 28.04.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 31.05.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 05/2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 02.09.2025, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB, den Entwurf der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Abstimmung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 03.09.2025 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 03.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf, die Begründung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden in der Zeit vom 03.09.2025 bis einschließlich 07.11.2025 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom 06.10.2025 bis einschließlich 07.11.2025, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, während der Dienstzeiten im Amt Neverin ausgelegt. Der Entwurf war, gemäß § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB, ebenfalls in der Zeit vom 04.09.2025 bis einschließlich 07.11.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.09.2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 09/2025, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 03.09.2025 bis einschließlich 07.11.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 04.09.2025 bis einschließlich 07.11.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Wulkenzin, den Siegel Der Bürgermeister

- 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 rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf wurde gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Wulkenzin, den Siegel Der Bürgermeister

- Die Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt. Wulkenzin, den

Wulkenzin, den Siegel Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB und § 8 der Hauptsatzung 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 von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit Ablauf des in Kraft getreten.

Wulkenzin, den

Wulkenzin, den Siegel Der Bürgermeister

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
Stand: Satzung 11/2025

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

Begründung

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

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Carolin Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg
Tel.: 0395-5824051
info@planungsbuero-trautmann.de

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	5
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung	5
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	6
6.3 Erschließung	6
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
6.5 Ver- und Entsorgung.....	7
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ... zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
7. Kennzeichnung.....	8
8. Hinweise.....	8
8.1 Bodendenkmale	8
8.2 Untere Wasserbehörde	8
8.3 Abfall- und Bodenschutzrecht	8
8.4 Brand- und Katastrophenschutz.....	9
8.5 Verkehrssicherheit	9
8.6 Wasserversorgung.....	9
8.7 Abwasserentsorgung	9
8.8 Multi-Media-Leitungen.....	10

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Planbereich der 1. Ergänzungssatzung befindet sich im Südwesten von Neuendorf am Ortsrand.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Neuendorf Flur 6, Flurstücke 75, 76/2 (teilweise), 76/3 und 78 und hat eine Größe von 0,1 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | durch das Wohngrundstück (Dorfstraße 26) (Flurstücke 73 und 74), |
| im Osten: | durch ein privates Wegegrundstück (Flurstück 66) |
| im Süden: | durch das Wohngrundstück (Wiesenweg 3) und ein Wegegrundstücke (Flurstücke 76/1, 76/2 und 81) und |
| im Westen: | durch die örtliche Straße (Dorfstraße) und privates Wegegrundstück (Flurstücke 76/2 und 86). |

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Flurstücke 75 und 76/3 werden zum jetzigen Zeitpunkt als Obstgarten mit vielen Obstbäumen genutzt, der im Norden und Westen an Wohnbebauung angrenzt.

Der Planbereich wird im Westen technisch durch die örtliche Straße Dorfstraße erschlossen. Zwischen dem Planbereich und der Dorfstraße befinden sich die Flurstücke 76/2 und 78, der Flur 2. Es handelt sich bei den beiden Flurstücken um private Wegegrundstücke. Für die tatsächliche bauliche Nutzbarkeit der Ergänzungsflächen 76/3 und 75 benötigt der Bauherr somit eine öffentlich-rechtliche Erschließungsbaulast vom Flächeneigentümer der beiden o.g. Wegegrundstücke.

Der einzubeziehende Bereich befindet sich circa 100 m vom Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Nummer DE_2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Im Plangeltungsbereich gibt es keine offenen Gewässer. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

4. Planungsanlass und Planungsziel

Das Planungsziel ist es, das Flurstück 75 so einzubeziehen, das auf den Flurstücken 75 und 76/3 ein Wohngrundstück entwickelt werden kann. Das verbliebene Baufeld in der bestehenden Ergänzungssatzung ist von der Größe her nicht ausreichend, um auch in diesem Bereich ein Haus zu errichten. Der ursprünglich einbezogene Bereich ist im Westen des Bereichs heute vollständig bebaut.

Prägend für die 1. Ergänzung ist die Wohnnutzung (Wiesenweg 1, 2 und 3 sowie Dorfstraße 25, 29, 30 und 30a).

Planungsziel der vorliegenden 1. Ergänzung des Ergänzungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen für ein weiteres Eigenheim.

Die Gemeinde beabsichtigt eine 607 m² große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier kann unter Mitnutzung des Flurstücks 76/3, welches bereits mit der Ursprungssatzung einbezogen wurde, ein weiteres Eigenheim errichtet werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeinde nutzt für die Ergänzung keine landwirtschaftlichen Flächen. Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, werden Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Der Geltungsbereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen ist somit derzeit nicht möglich.

Die Gemeinde Wulkenzin hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 01.09.2006 wirksam geworden. In diesem ist der Plangeltungsbereich der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung als Wohnbauflächen dargestellt. Der Plangeltungsbereich befindet sich teilweise in einer Fläche mit Nutzungseinschränkungen aufgrund der Wetterstation in Neuendorf.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich (graues Polygon)



1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

Der Ergänzungsbereich grenzt im Westen und Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die Einbeziehung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erhöht der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Wohnbebauung in der Straße Wiesenweg und Dorfstraße hinreichend geprägt wird. Mit der Satzung wird Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden. Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Der Abstand zum nächstgelegenen GGB DE_2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ beträgt unter 100 m. Eine FFH-Vorprüfung ist aus diesem Grund bereits schon in der wirksamen Ergänzungssatzung durchgeführt worden, sodass auf eine weitere verzichtet werden kann.

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.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als Wohngebiet eingestuft.

Die prägenden Gebäude sind eingeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Ergänzungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren. Verkehrlich erschlossen ist das Flurstück 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf im Osten durch das Wegegrundstück Flurstück 66 sowie durch die private Wegegrundstücke im

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

Nordwesten Flurstücke 76/2 und 78, Flur 6, Gemarkung Neuendorf. Die technische und verkehrlich Erschließung ist von Nordwesten über die privaten Wegegrundstücke geplant. Diese muss aber für eine gesicherte Erschließung im Zuge der Objektplanung des Wohngebäudes noch mit einer öffentlichen-rechtlichen Erschließungsbauart und einer zivilrechtlichen pers. Dienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bauherrn belastet werden.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 76/3 und 75 zu belasten und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die kanalgebundene ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Baufeldes ist, über Hausanschlüsse bzw. durch potenzielle Netzerweiterungen von der medientechnisch bereits erschlossenen Dorfstraße sowie dem Wiesenweg grundsätzlich gesichert. Niederspannungskabel der e.dis, Trinkwasser- und Gasversorgungsleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH sowie Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden sich im Wiesenweg. Im Wiesenweg ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Kosten für die Hausanschlüsse trägt der Bauherr. Die Abstimmung der erforderlichen Bauleistungen erfolgt eigenverantwortlich im Rahmen der Objektplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gewährleistet und im Umkreis von 300 Meter sichergestellt. In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird in Bezug auf die Löschwasserversorgung auf folgendes hingewiesen: „Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Auf Höhe Dorfstraße 32 befindet sich ein Hydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 15 m³/h.“

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006" anzuordnen. Innerhalb des 300 m Radius befindet sich 1 Löschwasserentnahmestelle (Löschteich an der Dorfstraße), somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

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

6.5.1 Kompensationsumfang

Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von 325 Kompensationsflächenäquivalenzen des Ökokontos VG-018 „Obstsortensammlung Waldeshöhe“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Die Bestätigung der Reservierung vom 28.10.2025 liegt zum Satzungsbeschluss vor.

7. Kennzeichnung

Das Bergamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 15.09.2025 darauf hin, dass der Plangeltungsbereich der gemeindlichen Planung innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung und Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ liegt.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

8.2 Untere Wasserbehörde

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 weist die untere Wasserbehörde auf folgendes hin: *„... bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.“*

8.3 Abfall- und Bodenschutzrecht

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 wird auf folgendes hingewiesen: *„Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.*

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

Flächenverbrauch zu erhalten.“

8.4 Brand- und Katastrophenschutz

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 wird auf folgendes hingewiesen:

„Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

8.5 Verkehrssicherheit

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.10.2025 wird auf folgendes hingewiesen: *„...bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.*

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

8.6 Wasserversorgung

In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird im Bezug auf die Wasserversorgung auf folgendes hingewiesen: *„...Der Anschluss des geplanten Eigenheims an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist über die v. g. Versorgungsleitung im wiesenweg gesichert. Durch den Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw in Abhängigkeit von der Anschlusslänge, ob die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze durch den Eigentümer erforderlich ist.*

Die Unterbringung der geplanten Anschlussleitung im wiesenweg (Privatstraße) erfordert die dingliche und entschädigungsfreie Sicherung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten von neu.sw. Der Mindestabstand gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen auch temporär, sind nicht gestattet.“

8.7 Abwasserentsorgung

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich der ursprünglichen Ergänzungssatzung in der Dorfstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen in

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbh (tab).

In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird in Bezug auf die Abwasserentsorgung auf folgendes hingewiesen: *„Die schmutzwasserseitige Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung kann über die Dorfstraße erfolgen. Der Wiesenweg ist eine private Anlage mit Übergabepunkt an den Schacht 279SFS7801 erfolgt. Um einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlagen zu erhalten, ist durch den Grundstückseigentümer ein Entwässerungsantrag an die tab zu stellen.*

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetz ist Regenwasser vor Ort zu verwerten bzw. zu versickern. Eine Versickerung ist anzeigepflichtig und bedarf der Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE.“

8.8 Multi-Media-Leitungen

In der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke vom 08.10.2025 wird in Bezug auf die Versorgung mit Multi-Media-Leitungen auf folgendes hingewiesen: *„Im Wiesenweg befinden sich bereits Leitungen von neu-medianet zur Versorgung unseres Kunden mit Multi-Media-Diensten.*

Diese Leitungen sind in den Bestandunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. Die Lage und Tiefe dieser Leitungen sind, insbesondere vor dem Einsatz grabenloser Bautechnologien, mittels Suchschachtungen zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Bereich der Leitungen sind in Handschachtungen auszuführen.

Bei eventuellen Freilegungen ist aus Dokumentationsgründen gegenüber Fördermittelgebern dringend die Baubetreuung von neu.sw ... zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Ein Anschluss an das Netz von neu-medianet ist realisierbar. Bei Interesse und zur Koordination der Mitverlegungen bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme.“

Wulkenzin,

Der Bürgermeister

Siegel

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung §13ff. BNatSchG

Vorhaben:

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

Flurstück Nr. 76/3 und 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf

Auftragnehmer: Grünspektrum ® – Landschaftsökologie
Bergstraße 26
17033 Neubrandenburg

Gesamtbearbeitung: B.Sc. Sebastian Miller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs.....	5
2.1	Grundlagen.....	5
2.1.1	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung).....	9
2.1.2	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung).....	9
2.1.3	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	9
2.1.4	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.....	10
2.1.5	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	10
2.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	11
3	Ermittlung des Kompensationsumfangs	12
4	Literatur- und Quellenverzeichnis	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhabenstandort Ergänzungssatzung Neuendorf	4
Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen im Umfeld des Vorhabens	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb der Baugebietsgrenzen	6
Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe	8
Tabelle 3: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens	8
Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	9
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	10
Tabelle 6: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	10

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt mit der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung „Neuendorf“ die Ausweisung weiterer Bauflächen zur Ermöglichung eines zusätzlichen Eigenheims. Auftraggeberin ist die Gemeinde Wulkenzin, die planerische Ausarbeitung erfolgt durch das Planungsbüro Trautmann. Ziel der Planung ist die Einbeziehung des Flurstücks 75 in die bestehende Ergänzungssatzung, sodass gemeinsam mit dem Flurstück 76/3 die Entwicklung eines neuen Wohngrundstücks ermöglicht werden kann. Das verbleibende Baufeld innerhalb des bislang einbezogenen Bereichs ist hinsichtlich seiner Größe nicht ausreichend, um eine weitere Bebauung mit einem Wohnhaus zuzulassen. Zudem ist der westliche Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs inzwischen vollständig bebaut.

Die vorliegende Planung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 75, 76/2, 76/3 und 78 in der Flur 6 der Gemarkung Neuendorf. Er liegt am südwestlichen Ortsrand von Neuendorf und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 0,1 Hektar. Der einzubeziehende Bereich befindet sich etwa 100 Meter entfernt vom Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE_2545-303).

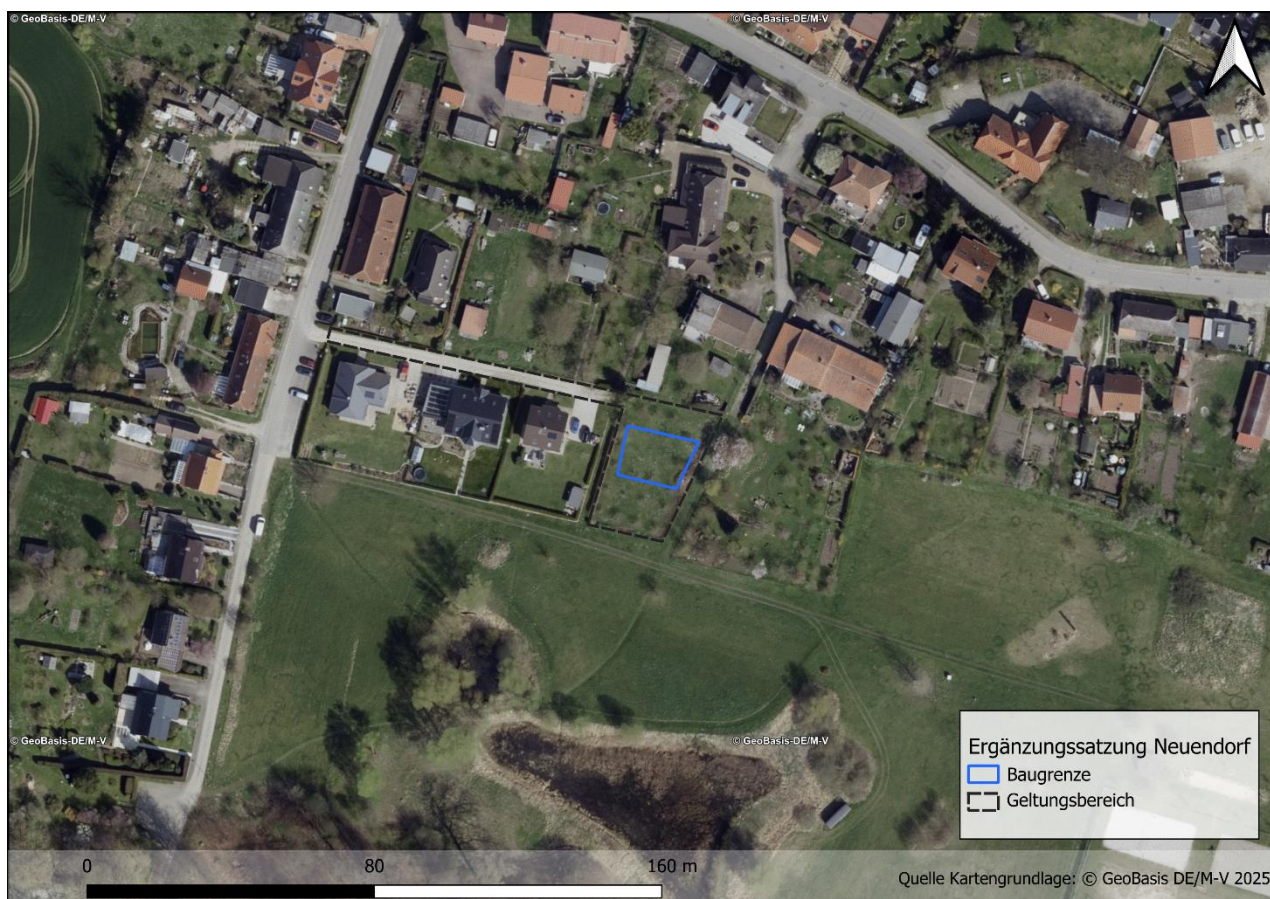


Abbildung 1: Vorhabenstandort Ergänzungssatzung Neuendorf

Im Rahmen der Ergänzungssatzung ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich, welche in der nachfolgenden Ausarbeitung erfolgt. Sie dient der Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs

2.1 Grundlagen

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE) 2018 erarbeitet.

Die Bewertung der im geplanten Baugebiet erfassten Biotope erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Regenerationsfähigkeit der Biotope und
- Gefährdung der Biotoptypen gemäß Roter Liste.

Die **Regenerationsfähigkeit** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biotoptyps werden folgende Wertstufen unterschieden:

Wertstufe	Regenerationszeit
1	1-25 Jahre
2	26-50 Jahre
3	51-150 Jahre
4	länger als 150 Jahre

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018, Anlage 3) wird die naturschutzfachliche Wertstufe über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Die **Gefährdung** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen oder anthropogen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit auf einwirkende Störungen. Grundlage für die Beurteilung bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ (BfN 2006).

Folgende Wertstufen werden unterschieden:

Wertstufe	Gefährdung/ Seltenheit
1	potenziell gefährdet oder nicht gefährdet
2	gefährdet
3	stark gefährdet
4	von vollständiger Vernichtung bedroht

Die **naturschutzfachliche Gesamtbewertung** der Biotoptypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher genannten Bewertungskriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
-	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungsflächen, die innerhalb der Baugrenzen liegen, werden mit zugeordnetem Biotopwert (vgl. Tab. 1) folgend dargestellt.

Tabelle 1: Vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb der Baugebietsgrenzen

Biotopcode	Biotoptyp	Schutz	Biotopwertstufe	Biotopwert Ø
PGN	Nutzgarten	-	0	1



Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen im Umfeld des Vorhabens

Alle in Abbildung 2 dargestellten Biotoptypen wurden gemäß der Hinweiskarte zur Eingriffsregelung (HzE) in einem Umkreis von 200 m erfasst. Innerhalb der Baugrenzen wurde lediglich der Biototyp „Nutzgarten“ (PGN) vorgefunden. Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch innerhalb der Baugrenzen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Biotoptypen.

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Berücksichtigung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 13 - 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des BNatSchG (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) wurde entsprechend der Unterlage „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) erarbeitet.

Ermittlung des Biotopwertes

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE 2018) (vgl. Tab. 2). Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biototyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 minus Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (HzE 2018) (vgl. Tab. 3).

Tabelle 3: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200 bis 2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Der Eingriffsort liegt außerhalb von Schutzgebieten, Küsten- und Gewässerschutzstreifen sowie landschaftlichen Freiräumen (hinsichtlich der Flächengröße) der Wertstufe 3 (1.200 bis 2.399 ha) bzw. der Wertstufe 4 (> 2.400 ha). Die komplette Vorhabensfläche befindet sich in einem Abstand von weniger als 100m zu vorhandenen Störquellen und wird somit mit dem Lagefaktor 0,75 berechnet.

2.1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotops, dem Biotopwert des Biotops und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
Baufeldgrenzen							
PGZ	260		1		0,75		195
Gesamt							<u>195</u>

Für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von **195 m²**.

2.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope in ihrer Funktion mittelbar beeinträchtigt werden. Folgend ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden.

Für das Vorhaben werden keine zusätzlichen Funktionsbeeinträchtigungen bilanziert. Zum einen schließt sich das Vorhaben an eine bestehende Wohnsiedlung an, zum anderen befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope in einem ausreichend großen Abstand zum Vorhaben. Mittelbare Beeinträchtigungen des Vorhabens auf schützenswerte Biotope können ausgeschlossen werden.

2.1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für die Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung

teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Vollversiegelung durch geplante Bebauung				
260	,	0,5		130
Gesamt				130

2.1.4 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf. (vgl. Tab. 6).

Mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **325 m²**.

Tabelle 6: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäqui- valent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquiv- alent für Funktionsbeeinträcht- igung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäqu- ivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	multifunktionaler Kompensationsb- edarf [m ² EFÄ]
195		-		130		<u>325</u>

2.1.5 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das geplante Einfamilienhaus außerhalb eines Bereichs zur „Sicherung von Freiraumstrukturen“. Der landschaftliche Freiraum, in dem das Plangebiet liegt, ist nach der Analyse für Kernbereiche landschaftlicher mit der niedrigsten Stufe kategorisiert worden.

Auf einen additiven Zuschlag wird verzichtet, da das Vorhaben keinen landschaftlichen Freiraum mit einer hohen Wertstufe berührt.

Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ von besonderer Bedeutung:

- alle natürlichen u. naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften

- Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschließlich der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen)
- Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich der geplante Geltungsbereich außerhalb von „faunistische Sonderfunktionsbereichen“ (Biotopverbundflächen). Biotopverbundflächen mit besonderer und herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen wird ausgeschlossen.

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung:

- Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)
- Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile u. -bestandteile; z.B. Binnendünen
- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)
- Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten
- Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen
- Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe

Eine additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes wird ausgeschlossen, da im Plangebiet keine der oben genannten Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung vom Vorhaben betroffen sind.

Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch eine anthropogene Vornutzung deutlich geprägt und weist weitgehend keine Flächen auf, die für abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts maßgeblich sind.

Eine additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts wird ausgeschlossen, da die dargestellten Funktionen von besonderer Bedeutung für das jeweiligen Schutzgut im Plangebiet nicht vorhanden sind bzw. durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinflusst werden.

2.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Ermittelter multifunktionaler Kompensationsbedarf nach Tab. 6	325 m²
+ additive Berücksichtigung Sonderfunktionen von Natur und Landschaft	0 %

Multifunktionaler Kompensationsbedarf als Flächenäquivalent 325 m²

Mit dem Eingriff ergibt sich ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von **325 m²**.

3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von 325 Kompensationsflächenäquivalenten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Für die fachgerechte Kompensation des Eingriffes wurde das Ökokonto **VG-018 „Obstsortensammlung Waldeshöhe“** der FLÄCHENAGENTUR-MV ausgewählt. Die Reservierung wurde durch eine entsprechende Bestätigung nachgewiesen.

Durch den Erwerb von Ökopunkten erfolgt ein fachgerechter Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

4 Literatur- und Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

Gemeinde Wulkenzin
1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN
nach § 2 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Gemeindevertretung vom 16.12.2025

Aufgestellt:
Neverin/Neubrandenburg, den 24.11.2025

Amt Neverin					
Fachbereich Bau und Ordnung	Dorfstraße 36	17039 Neverin	Tel.: 039608-251 22	Fax: 039608-251 26	m.siegler@amtneverin.de
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Trautmann	August-Bebel-Straße 20a	15344 Strausberg	Tel.: 0395-5824051	info@planungsbuero-trautmann.de	http://planungsbuero-trautmann.de

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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	04.09.2025	
2.	Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V		x
3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	24.09.2025	
4.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt	19.09.2025	
5.	Bergamt Stralsund	15.09.2025	
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		x
7.	BVVG Bodenverwaltungs- und -verwertungs GmbH		x
8.	E.DIS Netz GmbH	05.09.2025	
9.	Flughafen Neubrandenburg Trollenhagen GmbH		x
10.	GDMcom GmbH	09.09.2025	
11.	Telefonica o2		x
12.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern		x
13.	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg	06.10.2025	
14.	Katholisches Pfarramt		x
15.	Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Stargard		x
16.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V		x
17.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	03.09.2025	
18.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	17.10.2025	
19.	Landesforst M-V	04.09.2025	
20.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	08.10.2025	
21.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V		x
22.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	30.09.2025	Keine Stellungnahme
23.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V		x
24.	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern		x
25.	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	08.10.2025	
26.	Polizeipräsidium Neubrandenburg	04.09.2025	
27.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS	29.09.2025	
28.	Straßenbauamt Neustrelitz	05.09.2025	
29.	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.09.2025	

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
30.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH	25.09.2025	
31.	GASCADE Gastransporte GmbH	11.09.2025	
32.	Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“	05.09.2025	
33.	Deutscher Wetterdienst	30.09.2025	
34.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern		x
35.	Ministerium für Wissenschaften, Kultur, Bundes- und Europaangelegenheiten M-V		x
36.	Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern		x
37.	Hochschule Neubrandenburg		x
38.	Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG)		x
39.	Nationalparkamt Müritz		x
40.	Amt für Raumordnung und Landesplanung MS	08.10.2025	

Nachbargemeinden:			
1.	Stadt Neubrandenburg	28.07.2025	Keine Einwände
2.	Stadt Penzlin		
3.	Gemeinde Blankenhof		

Während der öffentlichen Auslegung vom 06.10.2025 bis zum 07.11.2025 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein			
1.	Privatperson 1	20.11.2025	
2.			



50hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidesstraße 2
10557 Berlin

Datum
03.09.2025

Unser Zeichen
2025-004497-01-OGZ

Ansprechpartner
Tobias Schmidt, Stadt Bauabteilung

Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter

Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Hinweis zum Netzentwicklungsplan

Zu Ihrer Information teilen wir mit, dass sich Ihre Planung im Bereich des geplanten Vorhabens M628 gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weitere Informationen siehe: https://www.netzentwicklungsplan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

www.50hertz.com

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **50Hertz Transmission GmbH** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung 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: M.Siegler@amtneverin.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / I-1508-26-SON	[REDACTED]	[REDACTED]	beludbwtoeb@bundeswehr.org	24.09.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin I Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 03.09.2025 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 03.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

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

Polizeipräsidium Neubrandenburg
Polizeiinspektion Neubrandenburg



Polizeiinspektion Neubrandenburg, Beguinenstraße 2, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Dorfstraße 36

17039 Neverin

E-Mail:
Aktenzeichen:

Neubrandenburg, 04.09.2025

**Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB, Bebauungsplan Gemeinde
Wulkenzin, 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf**

Es bestehen, aus verkehrspolizeilicher Sicht, keine Bedenken gegen die weitere geplante Erschließung des genannten Gebietes.

Die Lage im Innenbereich gleichartiger Wohnbebauung bringt keine besonderen verkehrsrechtlichen Probleme/ Belange mit sich.

Die allgemeine Verkehrslage wird sich durch die weitere geplante Bebauung dort nicht wesentlich verändern zumal das umliegende Gelände ja bereits mit gleicher Nutzungsart belegt ist. Bei Bedarf bzw. festgestelltem Erfordernis können im Nachgang noch Anpassungen bezüglich einer notwendigen Änderung der Verkehrsbeschilderung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

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: pi.neubrandenburg@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Polizeipräsidiums Neubrandenburg** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Polizeipräsidium Neubrandenburg nicht beeinträchtigt werden.

Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin hier: Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB

S

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des o. g. Vorhabens kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen 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 Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Neubrandenburg** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

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



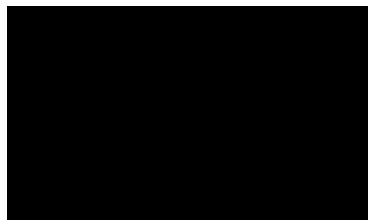
Zur Kenntnis:

Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Frankendamm 17 – 18439 Stralsund

Amt Neverin
für die Gemeinde Wulkenzin
Dorfstraße 36
17039 Neverin



Az. 513/13071/775-2025

Ihr Zeichen / vom
03.09.2025

Telefon
890 34

Datum
15.09.2025

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

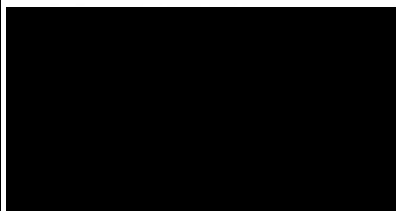
Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma Hanse-Werk AG, Schlesweg-HeinGas-Platz 1 in 25451 Quickborn.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.

Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.



nd ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten ver-
M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 0385 / 588 890 00

Fax: 0385 / 588 890 42

E-Mail: poststelle@bta.mv-regierung.de

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bergamtes Stralsund** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.*

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass der Plangelungsbereich der gemeindlichen Planung innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung und Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ liegt.



E.DIS Netz GmbH Holländer Gang 1 17087 Altentreptow

Amt Neverin

Dorfstraße 36

17039 Neverin

Spartenauskunft: 1563514-EDIS in Wulkenzin Wiesenweg 2

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** 1. Ergänzung der

Erstellt am: 03.09.2025 **Projektzusatz:** Neuendorf der Gemeinde

E.DIS Netz GmbH

Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Altentreptow
T +49 3961-22913013

EDL_Betrieb_Altentreptow
@e-dis.de

Datum
05.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Sparten- pläne aus- gegeben	Sicher- heitsrel. Einbauten	Sperr- flächen	Leeraus- kunft
Gas:	☐	☐	☐	☒
Strom-BEL:	☒	☐	☐	☐
Strom-NS:	☒	☐	☐	☐
Strom-MS:	☐	☐	☐	☒
Strom-HS:	☐	☐	☐	☒
Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒
Fernwärme:	☐	☐	☐	☒

Dokumente

Indexplan:	☒	Vermessungsdaten:	☐
Gesamtmedienplan:	☒	Merkblatt zum Schutz der	☒
Skizze:	☐	Verteilungsanlagen:	

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigegefügt Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Altentreptow

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

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Hanjo During

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Hinweise und Ausführungen der **E.DIS Netz GmbH** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Feststellung der E.DIS Netz GmbH, dass sich ein Niederspannungskabel im Wiesenweg befindet, zur Kenntnis. Ein Straßenbeleuchtungskabel befindet sich in der Dorfstraße.

Weitere besondere Hinweise:**Hinweise:**

Achtung: Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 03. September 2025 und teilen Ihnen mit, dass gegen die „1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin“ unsererseits keine Bedenken besteht. Diese Stellungnahme stellt keine Einspeisegenehmigung bzw. Netzanschlusszusage dar. Der Verknüpfungspunkt gemäß EEG wird durch die zuständige Fachabteilung der E.DIS Netz GmbH im Rahmen der netztechnischen Bewertung nach Vorlage entsprechender Dokumente benannt. Der Verknüpfungspunkt kann sich ggf. auch außerhalb des Anfragebereiches befinden. Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe beiliegende Spartenauskunft 1563514-EDIS). Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Die beigefügten Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin



E-Mail leitungsanskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen PE-Nr.: 09350/25
Reg.-Nr.: 09350/25

**PE-Nr. bei weiterem
Schriftverkehr bitte unbedingt
angeben!**

Datum 09.09.2025

Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail mit Download-Link 03.09.2025 GDMCOM

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	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹ 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).

² 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!

GDMcom GmbH
Maximilianallee 4, 04129 Leipzig
Tel. +49 341 3504-0
Fax +49 341 3504-100
E-Mail info@gdmcom.de

Geschäftsführung
Dirk Pöhle
Amtsgericht Leipzig
HRB 15861
USt-ID-Nr. DE813071383

Bankverbindung
IBAN DE98 1203 0000 0001 3655 84
BIC BYLADE33HAN | Deutsche Kreditbank AG
Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | ISO/IEC 27001
ISO 45001 | SCC* | DIN 14675 | berufundfamilie

Seite 1 von 2

gdmcom.de

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Feststellung der GDMcom GmbH, dass die Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH, ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH von der Ergänzungssatzung nicht betroffen sind, zur Kenntnis.

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin

Dorfstraße 36
17039 Neverin

FAX
0395 5597-513

6. Oktober 2025

**1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 3. September 2025, mit der Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Satzungsänderung bitten.

Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen oder Bedenken zum vorliegenden Entwurfsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

**Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern**

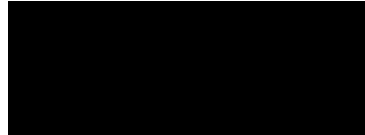
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

Amt Neverin

Dorfstraße 36
DE-17039 Neverin



Schwerin, den 03.09.2025

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

hier: Abrundungssatzung Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung
Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin I Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2
BauGB

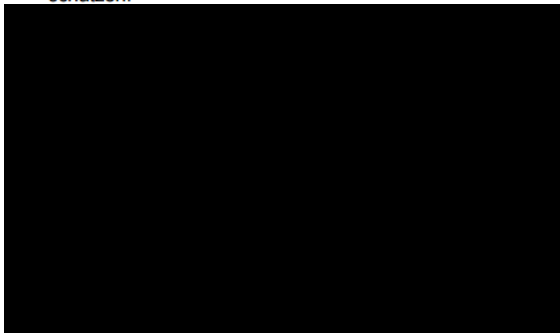
Ihr Zeichen: 3.9.2025

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 Grundlagentnetze 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.



Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen,
Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für innere Verwal-
tung Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Ergän-
zungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Der Landkreis war am Verfahren beteiligt.

**Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Postfach 11 12 57, 19011 Schwerin

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Unser Zeichen: 2025_3830
Schwerin, den 17.10.2025

1te Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf, Gde. Wulkenzin

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 03.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Stellungnahme der Landesarchäologie M-V

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde.

1. Auskunft zum Bestand

1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden.

2. Hinweise

2.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss gleichwohl stets mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

2.2 Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Zentrale Dienste

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie
Schloß Willigrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

Seite 1 von 2

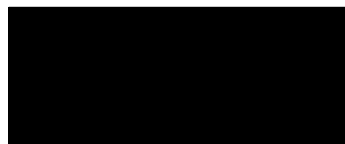
Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

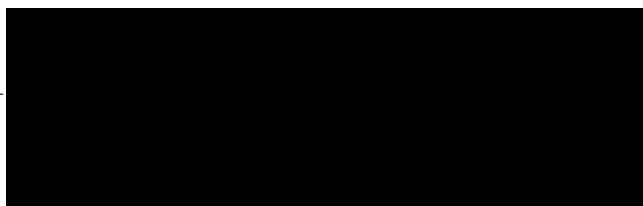
Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass im Plangelungsbereich keine Bodendenkmale bekannt sind.

Der fachtechnische Hinweis zur zufälligen Auffindung von Bodendenkmalen wird zur Kenntnis genommen. Er war als Hinweis in die Planung eingestellt.



Stellungnahme der Landesdenkmalpflege M-V

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.



Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Zentrale Dienste

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek
Johannee-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie
Schloß Willigrad
19069 Lubitz
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17033 Neverin

Aktenzeichen: 07.1/5121.2/ 25179
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 04.09.2025

Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
hier: Stellungnahme der Forstbehörde

Ihr Zeichen: ohne
Lage: Gemarkung Flur Flurstück(e)
Neuendorf 6 75; 76/2; 76/3; 78

mit E-Mail vom 03.09.2025 beteiligten Sie das Forstamt Neubrandenburg als zuständige untere Forstbehörde zu o. g. Vorhaben.

Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG¹ wie folgt Stellung:

Forstliche Belange werden durch dieses Vorhaben nicht berührt.

Begründung:

Gemäß § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs von Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

¹ Landeswaldgesetz M-V (Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern - **LWaldG** M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Landesforst** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

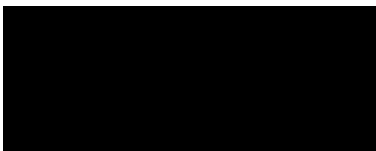
Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung forsthoheitliche Belange nicht berührt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist nach § 1 der WAbstVO² in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Satz 1 des LWaldG M-V ein Abstand von 30 Metern (Waldabstand) von einer baulichen Anlage bis zur Waldgrenze einzuhalten. Dieser wird in Fällen des § 2, Absatz 1 Satz 1 des LWaldG M-V von der Traufkante gebildet.

Planungsziel der Ergänzung ist die Schaffung von Baurecht auf den Flurstücken 75 und 76/3.

Die in der Planzeichnung bezeichnete Baugrenze liegt außerhalb des Waldabstandes. Forstliche Belange werden demnach nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - **WAbstVO** M-V) vom 01. Februar 2025 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2-30, GVOBl. M-V Nr. 4 2025, S. 55)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

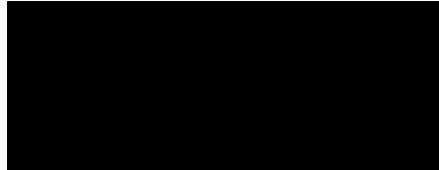
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

per E-Mail an



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
2863/2025-502

Datum
8. Oktober 2025

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuendorf beschlossen.

Mit Schreiben vom 03. September 2025 ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung (Stand: Juli 2025) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Gemeinde kann durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Die Gemeinde Wulkenzin hat insoweit bereits für die Ortslage Neuendorf einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschlossen, welcher fast vollständig die Ortslage umfasst. Mit einer Ergänzungssatzung sind einzelne Außenbereichsflächen mit in den Innenbereich gezogen worden. Diese Satzung ist seit Dezember 2012 rechtskräftig.

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-45906
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 VRN
Umsatz-Steuer-ID: 079/133/801558
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE18012814

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 23
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Mit vorliegendem Satzungsentwurf beabsichtigt die Gemeinde über die bereits durch die rechtskräftige Ergänzungssatzung hinaus eine weitere Außenbereichsfläche in den Innenbereich mit einzubeziehen. Von daher soll diese Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend um die dafür mögliche Fläche ergänzt werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt dem Landkreis mit Datum vom 08. Oktober 2025 nunmehr vor. Danach **entspricht** die o. g. Satzung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Der Satzungstyp nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (**Ergänzungssatzung**) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen **geprägt** sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es nicht alleine aus, dass diese an den klagestellten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB grenzen. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise **hinreichend geprägt** sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Vorliegend ist festzustellen, dass die Flächen der Fläche 2 der rechtskräftigen Ergänzungssatzung bereits bebaut sind und die noch zur Verfügung stehende Fläche nicht für eine Bebauung ausreicht, so dass das Flurstück 75 der Flur 6 in der Gemarkung Neuendorf bis zum östlich angrenzenden Wegeflurstück insgesamt als von der umgebenden Bebauung **geprägt** zu beurteilen ist.

4. Weiterhin muss die Satzung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB mit einer geordneten **städttebaulichen Entwicklung** vereinbar sein. Insbesondere müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ferner darf die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet sein.

Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung der o. g. Innenbereichssatzung mit den genannten Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB **hinreichend auseinandergesetzt**.

II. Anmerkungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf der o. g. Satzung folgende Stellungnahme.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass das Flurstück 75 für eine Bebauung hinreichend geprägt ist.

Kenntnisnahme.

Eingriffsregelung

Der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 09.07.2025 vorgelegt. Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird gefolgt. Es sind 325 KFÄ auszugleichen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll mit dem Erwerb von **Ökokontopunkten** ausgeglichen werden. Es ist ein **konkretes Ökokonto zu benennen** und die **Reservierungsbestätigung ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen und durch die untere Naturschutzbehörde bestätigen zu lassen**. Bevor die Satzung rechtskräftig wird, ist der verbindliche Abbuchungsnachweis bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die drei vorgeschlagenen Ökokonten LRO-043, VG-018 und VG-044 liegen in der gleichen Landschaftszone (Rückland der Mecklenburgische Seenplatte), in der der Eingriff stattfinden soll und können daher als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft verwendet werden.

FFH Gebiet

Der Abstand zum nächstgelegenen GGB DE_2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ beträgt unter 100 m. Eine FFH-Vorprüfung ist bereits in der wirksamen Ergänzungssatzung durchgeführt worden, sodass auf eine weitere verzichtet werden kann.

2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird auf das Sorgfaltsgebot des § 5 WHG aufmerksam gemacht. Danach sind bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

3. Der Änderung der Ergänzungssatzung stehen keine abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange entgegen. Folgende Hinweise werden gegeben.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

4. Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz teilt mit, dass sich das o. g. Plangebiet laut den digitalen Unterlagen **nicht** in einem **Kampfmittelbelasteten Gebiet** befindet. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Kenntnisnahme, dass die EAB bestätigt wird.

Die Anregung des Landkreises zur Vorlage einer Reservierungsbestätigung über die für den Eingriffsausgleich vorgesehenen Ökopunkte wird berücksichtigt. Nach § 34 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, den Ausgleich bereits im Rahmen der Satzung aufzustellen oder planerisch zu sichern. Die Gemeinde hat am 02.11.2025 dem Landkreis des Reservierungsbescheid vorgelegt. Damit ist der Ausgleich im Sinne des § 34 Abs. 6 BauGB planerisch gesichert. Der Landkreis fordert darüber hinaus, dass der Abbuchungsnachweis über die tatsächlich erworbenen Ökopunkte vor Rechtskraft und Wirksamwerden der Satzung vorzulegen ist. Hierzu ist anzumerken, dass die mit dem Betreiber des Ökokontos abgeschlossenen Reservierungs- und Kaufverträge regelmäßig vorsehen, dass der Abbuchungsnachweis erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung ausgestellt werden kann. Die Kaufpreiszahlung wiederum ist erst nach Inkrafttreten und Rechtskraft der Satzung fällig. Eine Vorlage des Abbuchungsnachweises vor Wirksamwerden der Satzung ist daher vertraglich und tatsächlich nicht möglich, da die Wirksamkeit der Satzung selbst Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit und damit für die Abbuchung ist.

Aus diesem Grund kann der Forderung des Landkreises insoweit nicht entsprochen werden. Der gesetzliche Sicherungszweck des § 34 Abs. 6 BauGB wird jedoch durch die vor Satzungsbeschluss vorliegende Reservierungsbestätigung in vollem Umfang erfüllt, da damit die Verfügbarkeit und zweckgebundene Bereitstellung der Ökopunkte nachgewiesen ist.

Kenntnisnahme der Ausführungen zum FFH-Gebiet.

Der fachtechnische Hinweis der unteren Wasserbehörde wird in die Begründung eingestellt.

Die fachtechnischen Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden in die Begründung eingestellt.

Der fachtechnische Hinweis des SG Brand- und Katastrophenschutz wird in die Begründung eingestellt.

Aus Sicht des **abwehrenden Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich. Weiterhin sind die erforderliche Feuerwehr-Flächen auf den antragsgegenständlichen Flurstücken unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

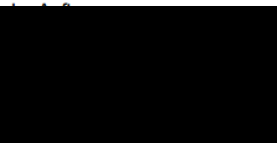
5. Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.

6. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Satzung der Gemeinde Wulkenzin.

III. Sonstiges

Grundsätzlich erfordert die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Angabe des begünstigten Personenkreises. Dies ist in vorliegender Satzung noch zu ergänzen.



Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006" anzuordnen. Innerhalb des 300 m Radius befindet sich 1 Löschwasserentnahmestelle (Löschteich an der Dorfstraße), somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Die Hinweise aus verkehrsrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch den Vorhabenträger und seine Beauftragten zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.

Kenntnisnahme.

Dem wird gefolgt.

neuSW Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
 [Redacted]
 Dorfstraße 36
 17039 Neverin

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
 Geschäftsführung
 Sprecher
 Ingo Meyer
 Reinhold Hils
 Aufsichtsrat
 Vorsitzender
 Heinrich Nostheide
 John-Schehr-Straße 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 3010 4055 17
 BIC NOLADE21NBS
 Amtsgericht
 Neubrandenburg
 HRB-1194
 USt-IdNr.
 DE137270540

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht
03.09.2025

Durchwahl
0395 3500-567

[Redacted]

Datum
8. Oktober 2025

Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
Unser Auftrag Nr.: 1476/25

[Redacted]

die uns mit Schreiben vom 03.09.2025 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), der neu-medianet GmbH (neu-medianet) und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab).

Allgemein

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die tab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw/tab/neu-medianet ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungs- und Lieferzeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/tab/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/tab/neu-medianet zu sichern.

Auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier gedruckt.

TOP - AUSBILDUNGSBETRIEB | 2024
100 Jahre Ausbildung für das soziale Wirtschaftswesen

Zertifiziert als familienfreundliches Unternehmen
AUDIT
Green- und Innovation

TOP 100 UNTERNEHMEN
2022

GEFÖRDE QUALITÄT
 HERAUSGABENDER
 Regionalanbieter
 2022/23

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellung des **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die allgemeinen Hinweise zur Kenntnis. Das Verfahren ist kein B-Planverfahren, sondern die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf.

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 8. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
Unser Auftrag Nr.: 1476/25

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß den Merkblättern FGSV 939, DVGW GW 125 und DWA-M 162 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Leitungsrechte

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Medien der neu.sw-Unternehmensgruppe.

Die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung da 63 x 5,8 PE sowie die Gas-Mitteldruckleitung da 63 x 5,8 PE auf den Flurstücken 76/2 sowie 78 (Gemarkung Neuendorf, Flur 6) sind dinglich zugunsten von neu.sw gesichert (siehe Abb. 1 und 2). Die Schutzstreifenbreite beträgt für die Trinkwasserversorgungsleitung und für die Gas-Mitteldruckleitung jeweils insgesamt 3 m (beidseits der Leitungsachse jeweils 1,5 m). Die Flächenkennzeichnung für Leitungsrechte auf den Flurstücken 76/2 und 78 ist im B-Plan enthalten.

Eine Überbauung der v. g. Anlagen einschließlich der Schutzstreifen ist nicht zulässig.

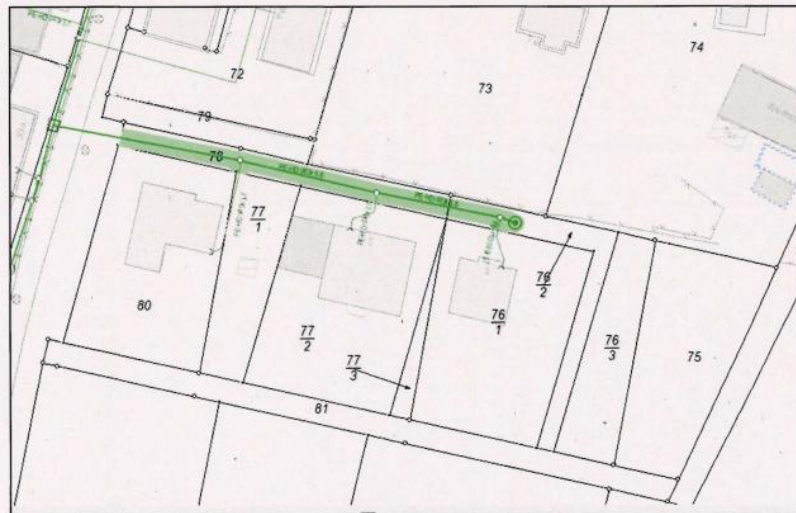


Abb. 1: Anlagen der Trinkwasserversorgung mit Kennzeichnung Schutzstreifen

Kenntnisnahme

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
 vom 8. Oktober 2025
 an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
 Betreff 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
 Unser Auftrag Nr.: 1476/25



Abb. 2: Anlagen der Gasversorgung mit Kennzeichnung Schutzstreifen

Stromversorgung

Im angefragten Maßnahmenbereich befindet sich kein Anlagenbestand der öffentlichen Stromversorgung von neu.sw.

Straßenbeleuchtung

Im angefragten Maßnahmenbereich befindet sich kein Anlagenbestand der öffentlichen Straßenbeleuchtung von neu.sw.

Gasversorgung

Im Geltungsbereich befindet sich eine Gas-Mitteldruckleitung da 63 PE und Hausanschlussleitungen da 32 PE von neu.sw. Für die Gas-Mitteldruckleitung da 63 PE besteht ein dingliches Leistungsrecht zugunsten neu.sw (siehe Abschnitt „Leistungsrechte“ und Abb. 2).

Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer in Betrieb befindlichen Anlagen erfolgt.

Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzerweiterungen tätigen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme.

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw
vom 8. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
Unser Auftrag Nr.: 1476/25

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im Geltungsbereich befindet sich Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Im Wiesenweg verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung da 63 x 5,8 PE. Weiterhin sind mehrere Trinkwasserhausanschlüsse vorhanden.

Die v. g. Trinkwasserversorgungsanlagen sind auf den Flurstücken 76/2 sowie 78 (Gemarkung Neuendorf, Flur 6) dinglich zugunsten von neu.sw gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt jeweils ca. 1,5 m beidseits der Leitungssachse.

Der Anschluss des geplanten Eigenheims an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist über die v. g. Versorgungsleitung im Wiesenweg gesichert. Durch den Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag an neu.sw/Netzkundenservice mit verbindlichen Bedarfswerten zu stellen. Auf der Grundlage des Antrags prüft neu.sw in Abhängigkeit von der Anschlusslänge, ob die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze durch den Eigentümer erforderlich ist.

Die Unterbringung der geplanten Anschlussleitung im Wiesenweg (Privatstraße) erfordert die dingliche und entschädigungsfreie Sicherung von Leitungsrechten im Grundbuch zugunsten von neu.sw. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 sind einzuhalten. Überbauungen, auch temporär, sind nicht gestattet.

Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Auf Höhe Dorfstraße 32 befindet sich ein Hydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 15 m³/h. Die Begründung ist diesbezüglich zu präzisieren.

Abwasserentsorgung

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich in der Dorfstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab). Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) ist Betriebsführer dieser Anlagen.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung kann über die Dorfstraße erfolgen. Der Wiesenweg ist eine private Straße, sodass die Entsorgung des Schmutzwassers der bestehenden Bebauung über eine private Anlage mit Übergabepunkt an den Schacht 279SFS7801 erfolgt. Um einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlagen zu erhalten, ist durch den Grundstückseigentümer ein Entwässerungsantrag an die tab zu stellen.

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Regenwasser vor Ort zu verwerten bzw. zu versickern. Eine Versickerung ist anzeigepflichtig und bedarf der Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE.

Bei der Fortsetzung/Änderung des B-Planes ist neu-wab/tab erneut zu beteiligen.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung eingestellt.

Dem wird gefolgt.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung eingestellt.

Seite 5 zum Schreiben von neu.sw
vom 8. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
Unser Auftrag Nr.: 1476/25

Fernwärmeverteilung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich keine öffentlichen Anlagen der Fernwärmeversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

neu-medianet

Im Wiesenweg befinden sich bereits Leitungen von neu-medianet zur Versorgung unseres Kunden mit Multi-Media-Diensten.

Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut oder bepflanzt werden. Die Lage und Tiefe dieser Leitungen sind, insbesondere vor dem Einsatz grabenloser Bautechnologien, mittels Suchschachtungen zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Bereich der Leitungen sind in Handschachtung auszuführen.

Bei eventuellen Freilegungen ist aus Dokumentationsgründen gegenüber Fördermittelgebern dringend die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-679, -497 oder -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.

Ein Anschluss an das Netz von neu-medianet ist realisierbar. Bei Interesse und zur Koordination der Mitverlegungen bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist stets die Einholung einer Schachterlaubnis bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich (E-Mail: netzauskunft@neu-sw.de).

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

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

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.

Freizeichnungshinweise

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Versorgungseinrichtungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von

Kenntnisnahme.

Die fachtechnischen Hinweise werden in die Begründung eingestellt.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Seite 6 zum Schreiben von neu.sw
 vom 8. Oktober 2025
 an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
 Betreff 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
 Unser Auftrag Nr.: 1476/25

Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungseinrichtungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzauskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzauskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

Kundeninformationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten gem. Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
 John-Schehr-Straße 1
 17033 Neubrandenburg
 Telefon 0395 3500-0
 Telefax 0395 3500-118
 info@neu-sw.de
 www.neu-sw.de

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Der Datenschutzbeauftragte der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH hat folgende Kontaktdaten:
 Datenschutzbeauftragter
 John-Schehr-Straße 1
 17033 Neubrandenburg
 datenschutz@neu-sw.de
 Tel. 0395 3500-999

3. Personenbezogene Daten, Rechtsgrundlage und Zwecke für die Verarbeitung

Im Rahmen Ihrer Anfrage auf Netzauskunft, verarbeiten wir folgende personenbezogene Daten von Ihnen:

- Personendaten (Name, Vorname)
- Kontaktdaten (Adresse, E-Mail, Telefon)

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten ausschließlich zur Erstellung von Netzauskünften. Rechtsgrundlage dieser Datenverarbeitung bildet Art. 6 Abs. 1 lit. c) DS-GVO auf Grund rechtlicher Verpflichtungen von Leitungsinhabern, ihre Anlagen vor Beschädigungen zu schützen. Gleichzeitig besteht für geplante Tiefbauarbeiten eine Pflicht für Ausführende zur Einholung einer Netzauskunft sowie eine Auskunftspflicht für uns als Netzbetreiber.

Seite 7 zum Schreiben von neu.sw
vom 8. Oktober 2025
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, z. Hd. Herrn Siegler, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Betreff 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
Unser Auftrag Nr.: 1476/25

4. Offenlegung personenbezogener Daten

Eine Offenlegung bzw. Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt ausschließlich im Rahmen der unter 3. genannten Zwecke gegenüber mit den Neubrandenburger Stadtwerken GmbH gemäß Aktiengesetz (AktG) gesellschaftsrechtlich verbundenen Unternehmen. Eine Übermittlung an oder in ein Drittland oder internationale Organisationen ist unsererseits nicht vorgesehen.

5. Dauer der Speicherung

Personenbezogene Daten werden zu den unter 3. genannten Zwecken so lange gespeichert, wie dies für die Erfüllung dieser Zwecke erforderlich ist und keine anderweitigen gesetzlichen Aufbewahrungspflichten (HGB, Abgabenordnung) oder gesetzliche Rechtfertigungsgründe für die Speicherung bestehen.

6. Rechte der Betroffenen

Sie haben gegenüber der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung und Datenübertragbarkeit nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach Art. 15 bis 20 DS-GVO.

Außerdem besteht das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Art. 77 DS-GVO. Für uns zuständig ist der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Mecklenburg-Vorpommern, Werderstraße 74a, 19055 Schwerin, E-Mail: info@datenschutz-mv.de, Telefon: +49 385 59494 0, Telefax: +49 385 5949458, Webseite: www.datenschutz-mv.de.

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

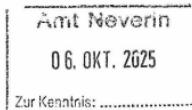
Freundliche Grüße

Anlagen
digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien

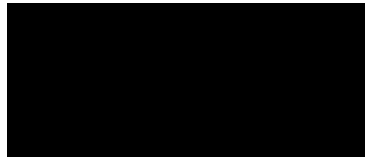
**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**

StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
FB Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin



011347060CT/5



Neubrandenburg, 29.09.2025

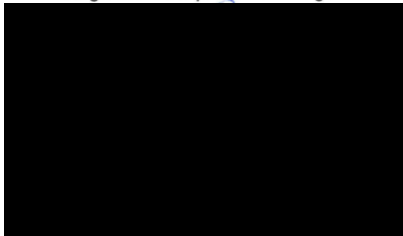
1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

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



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.

Abwägungsvorschlag:

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

Straßenbauamt Neustrelitz

Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 8 · 17235 Neustrelitz

Amt Neverin Fachbereich Bau
Dorfstraße 36

17039 Neverin

Amt Neverin

08. SEP. 2025

Zur Kenntnis:

Tgb.-Nr. 1562/2025

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf Gemeinde Wulkenzin

Ihr Schreiben vom 03. September 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die mit o.g. Schreiben vorgelegten Unterlagen habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich der Ergänzung liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Geplant ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes in der Ortschaft Neuendorf, ca. 400 m südlich bzw. rechtsseitig der Bundesstraße B 192 (Abschnitt 430).

Verkehrstechnisch erschlossen wird der Geltungsbereich über die gemeindlichen Wege im Ort und der „Dorfstraße“ Neuendorfs, welche an die **Bundesstraße B 192 im Abschnitt 430** an km 1,171 rechtsseitig bzw. südlich anschließt.

Insofern bestehen keine Bedenken seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz zu der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung des Ortes Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin mit dem Stand Juli 2025.

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz**Telefon** 0385 588 83010
Telefax 0385 588 83190**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 25.05.2018 handelt.

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438
Wolgast

Amt Neverin

Dorfstraße 36
17039 Neverin

9. September 2025

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin

Vorgangsnummer: 2463-2025

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die 1. Ergänzung der o. g. Ergänzungssatzung gibt es grundsätzlich keine Bedenken.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigegeführten Plan entnehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter o.g. Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, B 1
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hauptschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Straße 10, 01099 Dresden | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Riesaer Str. 5, 01129 Dresden | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

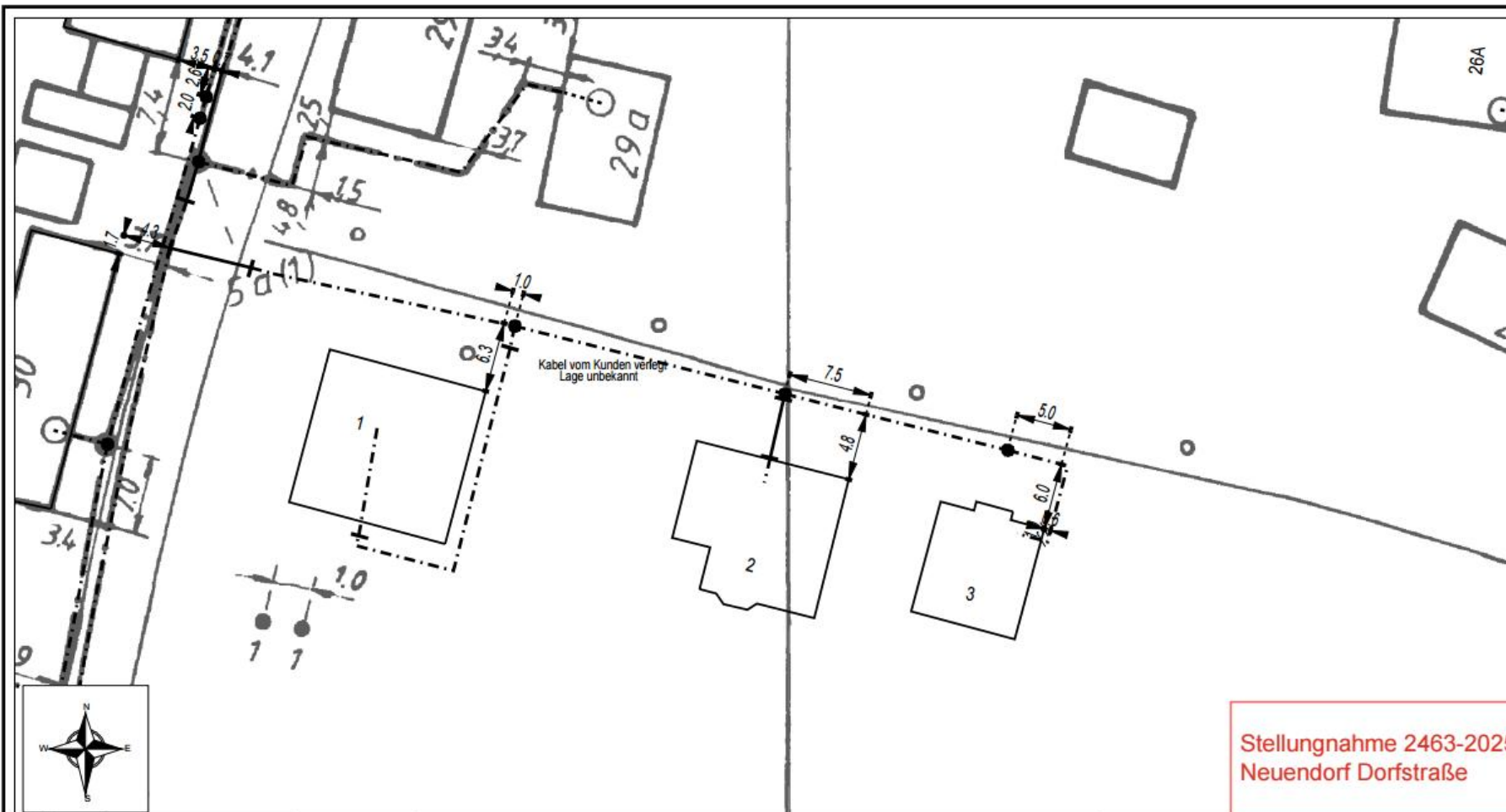
Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Deutschen Telekom Technik GmbH** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH unter Hinweisen keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Wiesenweg Telekommunikationslinie befinden.



Stellungnahme 2463-2025
Neuendorf Dorfstraße

Bemerkung:	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		AsB	5
	TI NL	Ost		VsB	
	PTI	Mecklenburg-Vorpommern		Name	A637417
	ONB	Neubrandenburg		Datum	09.09.2025
				Sicht	Lageplan
				Maßstab	1:500
				Blatt	1

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin Amt Neverin  Dorfstraße 3 17039 Neverin Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01441285 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 25.09.2025 Gemeinde Wulkenzin, Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.09.2025. 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.	<u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.</i> <u>Begründung:</u> <i>Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.</i>
--	---

Aktenzeichen: 20250911-153304

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen erforderlich sind. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Um für die externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Sollten die Kompensationsflächenäquivalente über ein Ökokonto bereitgestellt werden, ist uns die entsprechende Bezeichnung des Ökokontos mitzuteilen.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

einzuholen sind.

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **GASCADE Gastransporte GmbH** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.*

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens der GASCADE Gastransporte GmbH u. a. keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen, da Sie von der Planung nicht betroffen sind.

WASSER - UND BODENVERBAND "Obere Havel / Obere Tollense"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

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

per Mail: m.siegler@amtneverin.de

Amt Neverin FB Bau und Ordnung

Dorfstraße 36
17039 Neverin



Neubrandenburg, 5. September 2025

Aktenzeichen:
NevNeuendorf1.ErgänzungzurSatzung05092025

- 1. Bezug:** Ihre E-Mail vom 03.09.2025
- 2. Betrifft:** Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin I Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB
- 3. Art der Maßnahme:** Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- 4. Arbeitsunterlagen:** Ihre E-Mail vom 03.09.2025, Lagepläne, Beschreibungen

Spezielle Angaben:

Sehr geehrter Herr Siegler,

in dem angezeigten Geltungsbereich in der Ortslage Neuendorf, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gewässer, die in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes liegen.

Da keine weiteren Gewässer 2. Ordnung oder wasserwirtschaftlichen Anlagen, die in unserer Unterhaltungslast liegen, von Ihrem Bauvorhaben betroffen sind, gibt es unsererseits keine Einwände.

Bei Problemen, Rückfragen oder für 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 freundlichen Grüßen

Anlagen:
lt. Text

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

Wir versichern einen sorgsamen 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 -
Ihlenfelder Straße 119
17034 Neubrandenburg

Verbandsvorsteher: Hartmut Lehmann
Geschäftsführer: Toni Hauck
Telefon: 03 95 / 455 044 0
Fax: 03 95 / 455 044 10
Mail: wbv-nb@wbv-mv.de

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG
Kto-Nr.: 102 000 4568 / BLZ: 120 300 00
IBAN: DE72 1203 0000 1020 0045 68
SWIFT BIC: BYLADEM1001

Abwägungsvorschlag:

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



Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004
Offenbach

Amt Neverin

Dorfstraße 36
17039 Neverin

Abteilung Finanzen und Service

Geschäftszeichen:
PB24A/07.59.04/PB24MV_124-2025

Fax:

UST-ID: DE221793973

Offenbach, 30.09.2025

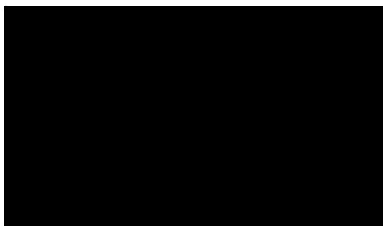
**Satzung über die 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin
hier: Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Siegler,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung
an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des
DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.



www.dwd.de
Dienstgebäude: Frankfurter Str. 135 - 63067 Offenbach am Main, Tel. 069 / 8062 - 0
Konto: Bundeskasse Halle - Deutsche Bundesbank Leipzig - IBAN: DE38 8600 0000 0086 0010 40, BIC: MARKDEFFXXX
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Verkehr
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 13220725 KPMG Cert GmbH)



Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen,
Ausführungen und Hinweise des **Deutschen Wetterdienstes** wer-
den im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass seitens des
Deutschen Wetterdienstes keine Einwände gegen die gemeindliche
Planung bestehen.

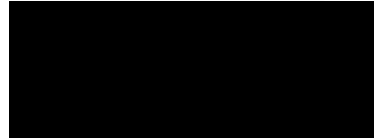
Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Neustrelitzer Str. 121 · 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
für Gemeinde Wulkenzin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

E-Mail: m.siegler@amtneverin.de



ROK Reg. Nr.: 4_066/25

Datum: 08.10.2025

Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf, Gemeinde Wulkenzin
Hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 03.09.2025
Ihr Zeichen: -

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPiG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Entwurf nach § 9 Abs. 2 ROG der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte zu Windenergiegebieten vom 18.09.2025 zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Satzung zur 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf (Entwurf), Stand: 07/2025
- Begründung zur 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf (Entwurf), Stand: 07/2025

1. Sachverhalt:

Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt im Ortsteil Neuendorf eine 607 m² große Fläche (Flurstück 75) in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche. Unter Mitnutzung des Nachbarflurstücks 76/3, welches bereits mit der Ursprungssatzung einbezogen wurde, soll der Bau eines weiteren Eigenheims ermöglicht werden. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Im Flächennutzungsplan vom 01.09.2006 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Prüfung:

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Ziel der Raumordnung)**

Der Gemeinde Wulkenzin ist im RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Wohnbauflächenausweisung hat sich folglich auf den Eigenbedarf zu beschränken. Bei der vorliegenden Ergänzung der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Baufläche für ein Eigenheim. Die Größenordnung beläuft sich damit erfahrungsgemäß auf eine (maximal zwei) Wohneinheit(-en) und beachtet die Beschränkung auf den Eigenbedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Baugrundstück in der geforderten Eigenbedarfsanalyse als Potential berücksichtigt werden muss (siehe hierzu den Hinweis in der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen am Feldrain" OT Neuendorf, Gemeinde Wulkenzin vom 18.02.2025).

Hausanschrift:
Neustrelitzer Str. 121
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0385 588-89300
E-Mail: poststelle@afRLMS.mv-regierung.de

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

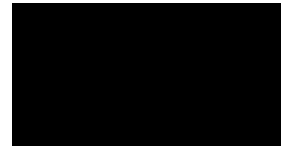
- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel der Raumordnung)**

Bei dem Flurstück 75 handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Das benachbarte Flurstück, welches dem Innenbereich bereits zugeordnet wurde, ist aufgrund der Größe nicht für den Bau eines Eigenheims geeignet. Durch die Ergänzung mit dem Flurstück 75 ergibt sich so dann ein geeignetes Baugrundstück, welches sowohl erschlossen ist als sich auch in direkter Anbindung an die Ortslage befindet. Hier erfolgt eine raumordnerisch sinnvolle Abrundung, die auch der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan folgt. Somit wird das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V beachtet.

3. Schlussbestimmung:

Der Entwurf zur 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Hinweis: Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (AfRL MS) weist darauf hin, dass die untere Landesplanungsbehörde (hier: AfRL MS), gem. Punkt 9 im Anzeige-Erlass vom 22.01.2020, nach Abschluss der Planung über das entsprechende Ergebnis in Kenntnis zu setzen ist. Rechtswirksame Pläne sind in Kenntnis zu übergeben.



nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, SG Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550

Gesendet: Donnerstag, 20. November 2025 10:43

An: [REDACTED]

Betreff: [Extern]Anfrage zur geplanten Bebauung der Flurstücke 75 und 76/3 sowie zur vorgesehenen Abwasserentsorgung über den Wiesenweg

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeide es, Anhänge oder externe Links zu öffnen.

[REDACTED]

in der Amtlichen Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Satzung über die **1. Ergänzung der Ergänzungssatzung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin** wurde mitgeteilt, dass eine Bebauung der Flurstücke **75 und 76/3** vorgesehen ist.

In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Punkte zu Ihrer Kenntnis bringen und um schriftliche Auskunft bitten:

1. Abwasserentsorgung über den Wiesenweg (Flurstücke 76/2 und 78)

Nach meinem derzeitigen Kenntnisstand soll die Abwasserentsorgung der geplanten Bebauung über den Wiesenweg erfolgen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass hierfür zwingend ein Abwasserhebewerk erforderlich ist. Dieses befindet sich auf dem Flurstück **80**, welches sich in **Privateigentum** des dortigen Grundstücksinhabers befindet.

2

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken der **Privatperson 1** werden im Rahmen der Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ändert ihre Planungsabsichten nicht.*

Begründung:

Das Flurstück 76/3 befindet sich bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Da diese Fläche aber räumlich zu klein ist, für ein weiteres Eigenheim, wurde das Flurstück 75 im Verfahren der 1. Ergänzung einbezogen.

Zu 1. Die Erschließung der bestehenden Bebauung ist über ein Wege- und Leitungsrecht auf den privaten Flurstücken 78 und 76/2 (nördlicher Teil) öffentlich-rechtlich gesichert. Ohne dem hätte die Bebauung Wiesenweg 2 und 3 nicht errichtet werden dürfen.

Die Ergänzungssatzung sieht vor, dass dieses Wege- und Leitungsrecht auch für die Bebauung auf den Flurstücken 76/3 und 75 ebenfalls genutzt wird. Zur angesprochenen Abwasserentsorgung teilen die zuständigen Neubrandenburger Stadtwerke in ihrer Stellungnahme vom 08.10.2025 zum Verfahren der 1. Ergänzung mit:

Abwasserentsorgung

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich in der Dorfstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab). Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) ist Betriebsführer dieser Anlagen.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der vorgesehenen Wohnbebauung kann über die Dorfstraße erfolgen. Der Wiesenweg ist eine private Straße, sodass die Entsorgung des Schmutzwassers der bestehenden Bebauung über eine private Anlage mit Übergabepunkt an den Schacht 279SFS7801 erfolgt. Um einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasseranlagen zu erhalten, ist durch den Grundstückseigentümer ein Entwässerungsantrag an die tab zu stellen.

Zusätzlich existiert ein **notariell beurkundeter Vertrag**, der genau festlegt, unter welchen Voraussetzungen weitere Grundstücke an dieses Hebewerk angeschlossen werden dürfen. Ich bitte daher um Mitteilung, wie diese Rahmenbedingungen in die aktuelle Planung einbezogen wurden und ob eine Abstimmung mit dem Eigentümer sowie eine Prüfung der vertraglichen Einschränkungen stattgefunden hat.

2. Wegerecht auf Flurstück 76/2

Für das Flurstück 76/2 besteht ein notariell beurkundetes, dauerhaftes Wegerecht. Der Eigentümer des Flurstücks [REDACTED] hat mich mehrfach darüber informiert, dass das Gelände angehoben werden soll.

In diesem Zusammenhang bitte ich um Auskunft, ob eine solche Geländeanhebung **rechtlich zulässig** ist und ob dabei **bestehende bauliche Anlagen**, insbesondere meine dort befindliche **Steinmauer**, überböschet oder „zugekippt“ werden dürften. Ich bitte um Klarstellung, wie die Einhaltung bestehender Rechte gewährleistet werden soll.

3. Zugang zum hinteren Bereich des Flurstücks (siehe Skizze)

Zudem besteht am Ende des betroffenen Grundstücks ein Höhenunterschied von über **100 cm**. Ich bitte um Information, wie der Zugang zu diesem Teil des Flurstücks künftig gewährleistet werden soll und ob hierzu bereits technische oder planerische Lösungen vorgesehen sind.

Ich bitte um eine **schriftliche Stellungnahme** zu den genannten Punkten sowie um Mitteilung, in welchem Umfang die vorliegenden Bedenken in das laufende Verfahren einfließen können.



Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern unter der Rufnummer [REDACTED] zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Somit ist bestätigt, dass die geplante Bebauung an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Ob für die Abwasserentsorgung des zusätzlichen Wohnhauses ein Pumpwerk erforderlich ist und ob dieses in das bestehende Pumpwerk eingebunden werden kann/darf oder nicht ist nicht auf der Planungsebene dieses Satzungsaufstellungsverfahrens zu beantworten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zunächst lediglich die Frage zu beantworten ob das zusätzliche Wohnhaus grundsätzlich zentral versorgt und entsorgt werden kann – und diese Frage wurde im Verfahren entsprechend bejaht. Die technische Umsetzung zum Anschluss obliegt später der Objektplanung des Bauherren. Es ist davon auszugehen, dass der Bauherr auch ein eignes Pumpwerk auf seinem Grundstück errichten kann, welches das Abwasser an den Übergabepunkt in die zentrale Kanalisation abgibt.

Zu 2. Das Flurstück 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf, ist verkehrlich grundsätzlich über die Flurstücke 76/2 und 78, jeweils Flur 6, Gemarkung Neuendorf, im Nordwesten erschlossen. Für eine gesicherte verkehrliche Erschließung hat der Bauherr jedoch eigenständig gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Eintragung einer Erschließungsbaulast sowie die Bestellung und grundbuchrechtliche Sicherung eines zivilrechtlichen Wegerechts zu beantragen und deren Eintragung zu veranlassen.

Die Einholung der Erschließungsbaulast sowie die grundbuchrechtliche Sicherung des Wegerechts sind nicht Gegenstand des Satzungsaufstellungsverfahrens, sondern obliegen ausschließlich dem Bauherrn des Grundstücks, das durch diese Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Sollten die Erschließungsbaulast und das Wegerecht nicht erteilt werden, bleibt die verkehrliche Erschließung dennoch möglich, und zwar über das östlich gelegene Wegegrundstück der Gemeinde (Flurstück 66, Flur 6, Gemarkung Neuendorf). Grundsätzlich sind Geländeanpassungen (insbesondere Aufschüttungen) zulässig. Das Bauvorhaben hat sich jedoch nach der Art der baulichen Nutzung, nach dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlage), nach der überbaubaren Grundstücksfläche und nach der Bauweise

in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Ein Übertreten der vorhandenen baulichen Anlagen kann daher unzulässig sein. Unbeschadet dessen lösen nach aktueller Rechtslage auch unselbständige Aufschüttungen, die mit der Hauptanlage funktional verbunden sind, Abstandsflächen aus. Die Aufschüttung hat daher einen Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zu 3. Das öffentlich-rechtliche Wege- und Leitungsrecht zur Erschließung des Baugrundstückes Wiesenweg 2 und 3 besteht nur auf der Nordseite. Diese Fläche befindet sich auch im Plangeltungsbereich der 1. Ergänzung. Der südöstliche Teil des Flurstücks 76/2 ist nicht im Plangeltungsbereich. Technische oder gebäudeplanerische Lösungen zur Überwindung von Höhenunterschieden werden grundsätzlich nicht auf der Planungsebene der Innenbereichssatzung behandelt/gelöst. Diese mögliche Konfliktlösung obliegt der Objektplanung im Rahmen des Bauvorhabens.

