

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-23-647-2

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

1. Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf in der
Fassung von November 2024

2. Beschluss über die Billigung und
Offenlegung des Entwurfes in der Fassung von
Dezember 2025

3. Beschluss zur Übertragung der
Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB
an einen Dritten gemäß § 4b BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung	<i>Datum</i> 04.12.2025
<i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	Verfasser: Siegler, Marko

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanz- und Bauausschuss der Gemeindevertretung Wulkenzin (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Am 04.04.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ gefasst. In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung den Beschluss gefasst den Vorentwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die frühzeitige Behörden-, Träger- und Nachbargemeindenbeteiligung nach den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im Vorentwurf wurden die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung definiert und die Gebietskulisse festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden im bisherigen Verfahren die voraussichtlichen

Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 06.01.2025 bis 07.02.2025 statt. In der Zeit vom 06.12.2024 bis 14.01.2025 wurden die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) 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.

Im Ergebnis der Abwägung wurde somit ein Entwurf durch das Planungsbüro erarbeitet, der hiermit der Gemeindevertretung zur Billigung vorgelegt wird. Dieser Entwurf ist nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 zu beteiligen.

Gemäß § 4b BauGB kann die Gemeinde insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. Gemäß § 4b BauGB soll die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB dem beauftragten Planungsbüro übertragen werden.

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:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle geprüft. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Gemäß § 4b BauGB wird das Planungsbüro beauftragt, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan, die umweltbezogenen Informationen sowie die nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen sind zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen. Die Amtsverwaltung wird beauftragt die ortsübliche Bekanntmachung vorzunehmen und die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

3. In der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern. Diese Aufgabe wird dem Planungsbüro nach § 4b BauGB übertragen.

Finanzielle Auswirkungen

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

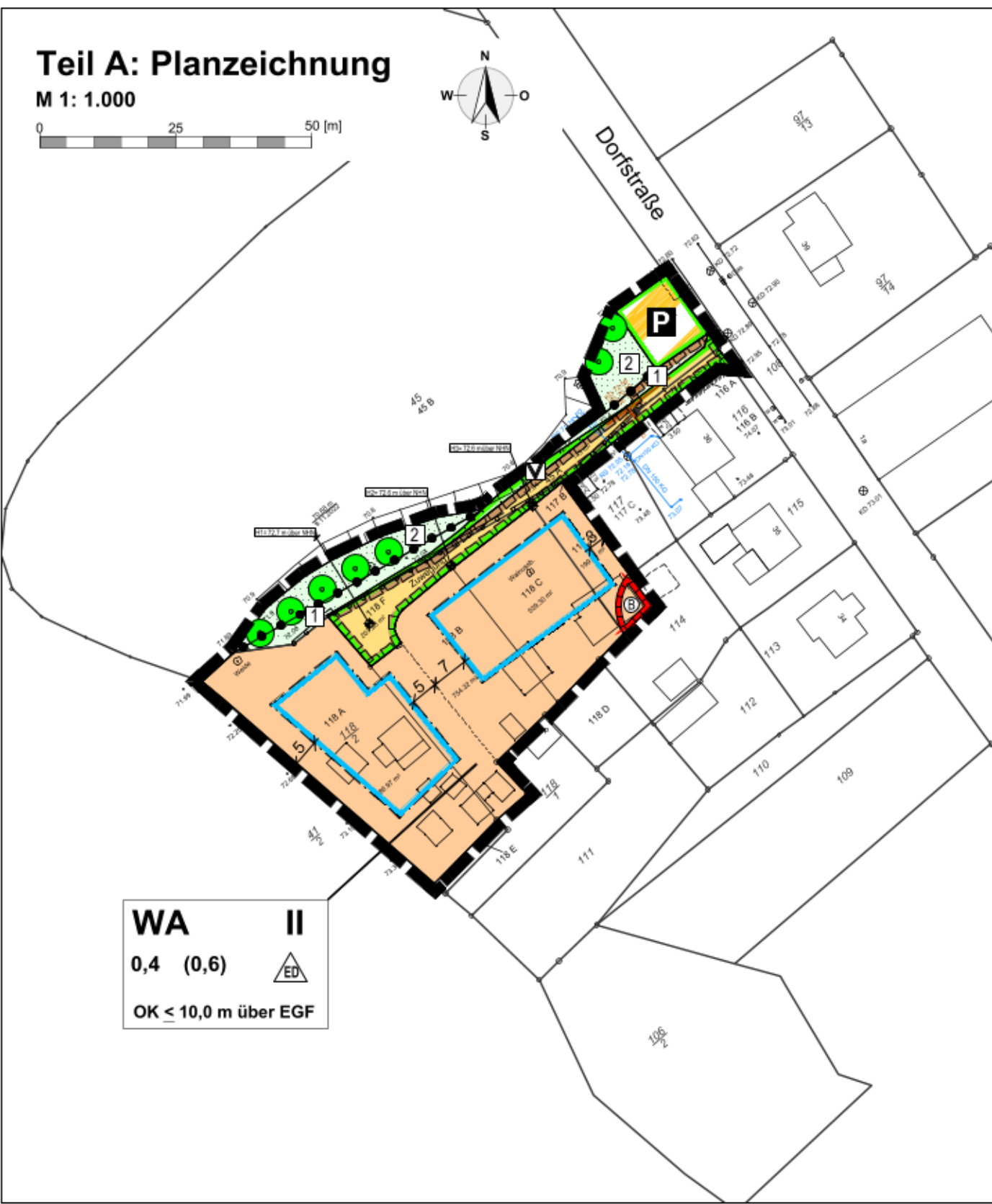
Anlage/n

1	2025-12-04 Planzeichnung Entwurf Stand Dezember 2025 (öffentlich)
2	2025-12-04 Begründung Entwurf Stand Dezember 2025 (öffentlich)
3	2025-12-04 Umbericht Entwurf Stand Dezember 2025 (öffentlich)
4	2025-12-04 VEP Entwurf - Anlage 1a (öffentlich)
5	2025-12-04 VEP Entwurf - Anlage 1b (öffentlich)
6	2025-12-04 Abwägungstabelle Vorentwurf November 2024 (öffentlich)

Gemeinde Wulkenzin
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

Präambel

Aufgrund § 10 i. V. m. § 12 BauGB sowie nach § 86 LBauO MV wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin für das Gebiet „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1a und 1b der Begründung, erlassen:



Teil B: Text

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) gemäß § 13a Satz 2 BauNVO unzulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) gemäß § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
- 1.2 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
- Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist innerhalb der Baugrenzen des WA-Gebietes die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen um jeweils 60 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung eines ebenerdigen Swimmingpools dient.
- 2.2 Höhe baulicher Nutzungen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
- (1) In dem WA-Gebiet darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,60 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen.
- Bezugspunkt ist:
- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.
- (3) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis zu 3 m allgemein zulässig.
- 4. Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In Wohngebäuden in dem WA-Gebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)
- (1) Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grünflächen "Gehölzschutzbstreifen" sind extensiv zu bewirtschaften.
- (2) Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grünflächen "Gehölzschutzbstreifen" und die festgesetzten "Anpflanzungen eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)" dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.
- 6. Festsetzungen auf Zeit** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)
- (1) Innerhalb des Plangebietes des WA-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das WA-Gebiet sind zulässig.
- 7. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
- (1) **Garagen:** Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (2) **Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer herzustellen.
- (3) **Anzahl der Stellplätze:** In dem WA-Gebiet sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
(0,6) Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK ≤ 10,0 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
ü. EGF über Erdgeschossfußboden
Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NNH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
private Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Parkfläche

öffentliches Verkehrsgrün

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
1 Gehölzschutzbstreifen - privat
2 Parkanlage - öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorger, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
114 Flurstücksnummer
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmale (§ 1 Abs. 1 DSchG M-V)

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Amtsverwaltung Neverin, Dorfstr. 36, 17039 Neverin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11. 2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. v. 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)

Verfasser:
PLANUNG-kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de
PLANUNG-kompakt LANDSCHAFT
Verdring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax: 0395 / 369 45 394
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 04.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 25.04.2023 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 27.05.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 05/2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 09.12.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) elektronisch mit E-Mail vom 06.12.2024 am Vorentwurf und mit E-Mail vom..... am Entwurf beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 04.04.2023, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
4. Die Abstimmung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 06.12.2024 erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 06.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.
6. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde in der Zeit vom 02.12.2024 bis einschließlich 10.02.2025 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichen Unterlagen in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025, 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 03.12.2024 bis einschließlich 10.02.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert
9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichen Unterlagen in der Zeit vom bis einschließlich 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 bis einschließlich über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am In der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr., gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom bis einschließlich über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Siegel (Lessner)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

11. Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

12. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

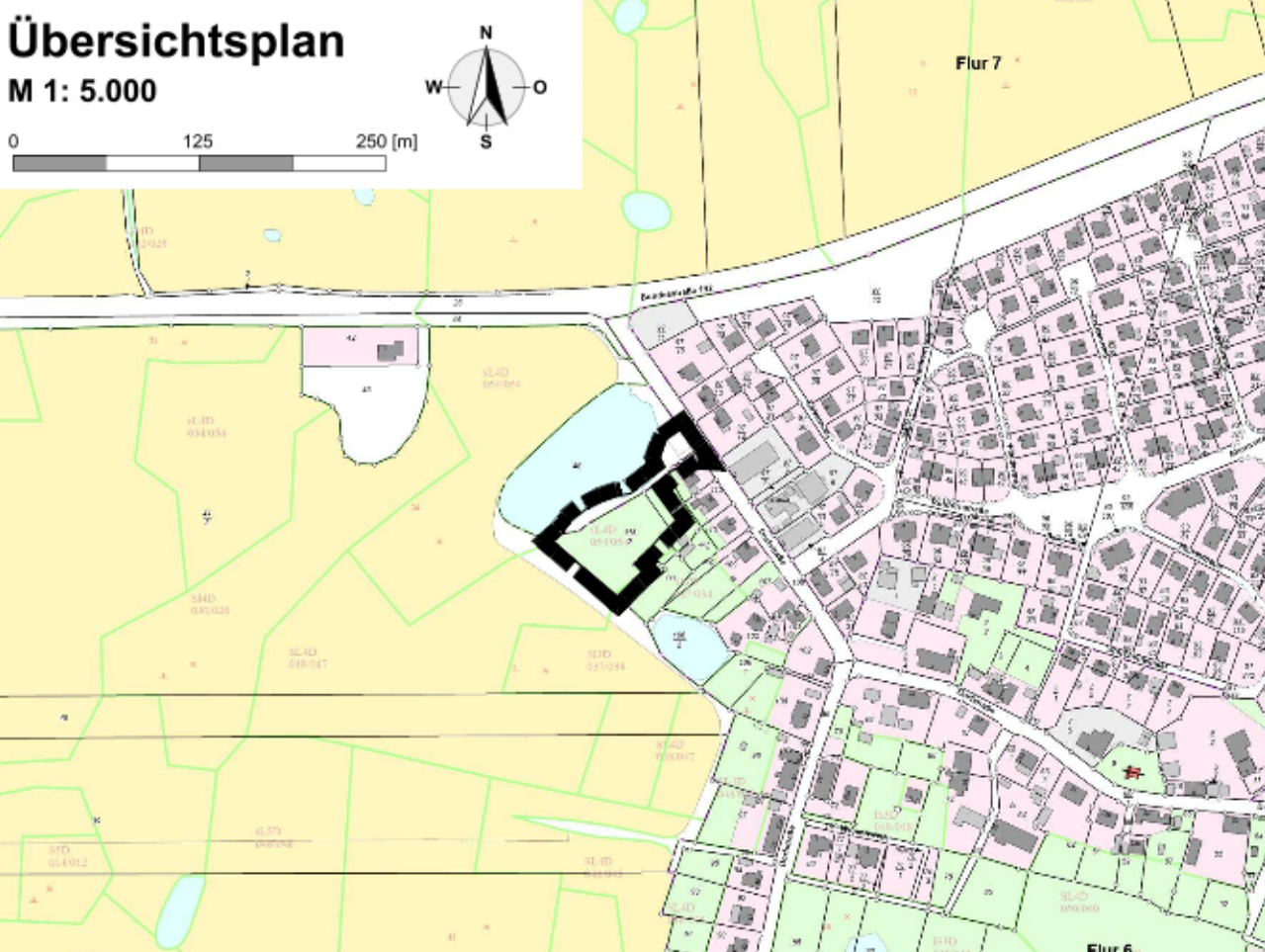
Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

13. Ausfertigung: Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

14. 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 § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

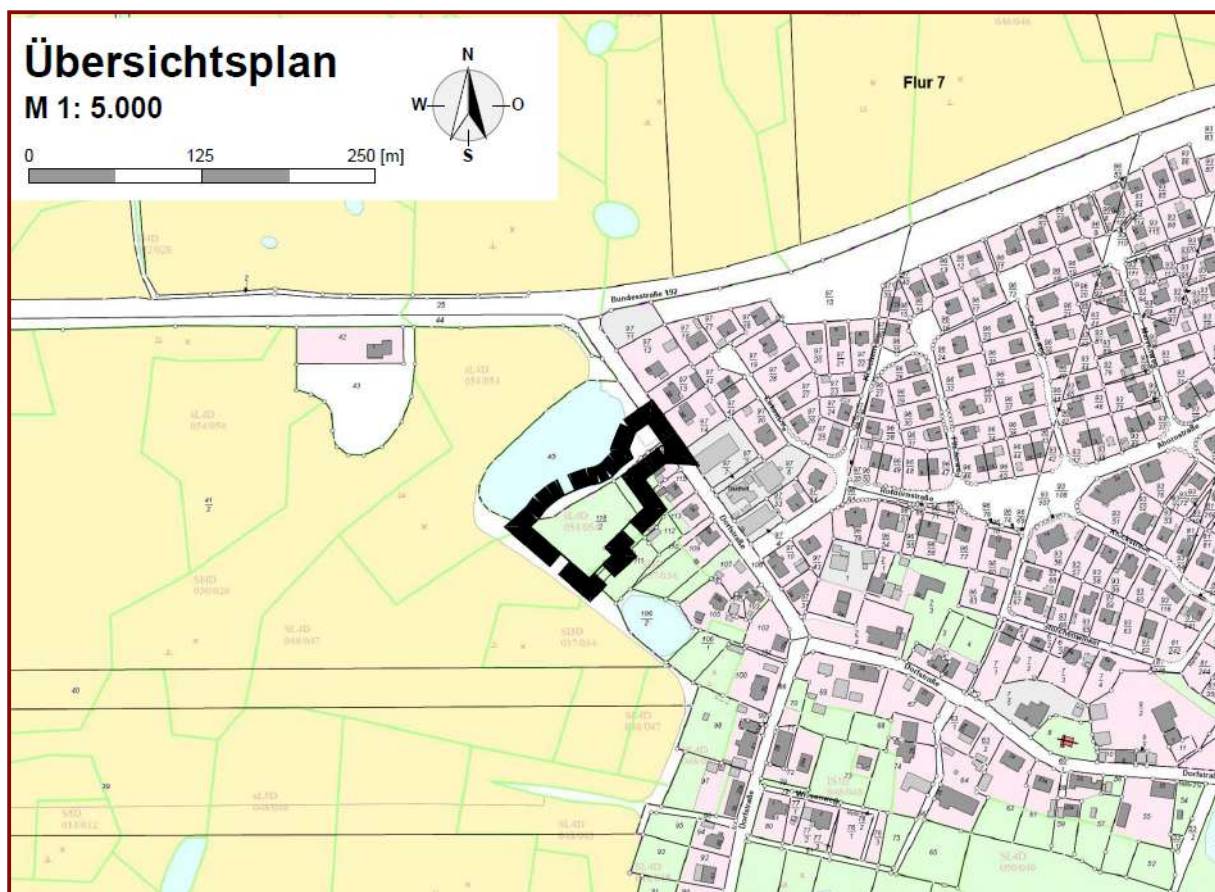


Satzung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Wulkenzin

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“

Stand: 4. Dezember 2025
Verfahren: Vorlage Gemeindevertretung





Stand: 4. Dezember 2025

VORLAGE GEMEINDEVERTRETUNG

Folgende Schrift: Empfohlene Änderungen nach den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

DER GEMEINDE WULKENZIN

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de



Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	12
2.	Begründung der planerischen Festsetzungen	14
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	14
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	18
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)	18
2.4	Erschließung	19
2.5	Grünplanung	20
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	20
3.	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	20
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	20
3.2	Durchführungsvertrag	21
4.	Emissionen und Immissionen	21
4.1	Emissionen	21
4.2	Immissionen	22
5.	Ver- und Entsorgung	22
5.1	Stromversorgung	22
5.2	Wasserver- und -entsorgung	22
5.3	Löschwasserversorgung	23
5.4	Müllentsorgung	23
6.	Hinweise	23
6.1	Bodenschutz	23
6.2	Altlasten	24
6.3	Ablagerungen	24
6.4	Archäologie und Denkmalschutz	24
7.	Umweltbericht	26
8.	Städtebauliche Daten	26
8.1	Flächenbilanz	26
8.2	Bauliche Nutzung	26
9.	Kosten für die Gemeinde	26
10.	Verfahrensvermerk	27

Anlage 1a: Vorhaben- und Erschließungsplan – Text - zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin mit Stand vom 04.12.2025

Anlage 1b: Vorhaben- und Erschließungsplan – Plan - zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin mit Stand vom 04.12.2025

Anlage 2: Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg vom 04.12.2025

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Friederike Schüller
B.Sc.



1. BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von **zwei** Wohnbaugrundstücke **für zwei neue Wohngebäude** am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Umwandlung einer bislang als Kleingartengelände genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf in Wohnbauland.

In der Gemeinde Wulkenzin besteht ein Bedarf an Bauflächen für Familien. Insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde wird daher Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten benötigt. Daher liegt das Interesse der Gemeinde darin, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen. Ein gesundes Wachstum der Bevölkerung ist erforderlich, um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können.

Das bisherige Kleingartengelände ist bereits baulich vorbelastet. Es liegt am Ortsrand und ist durch den nördlich angrenzenden See dahingehend abgegrenzt, dass mit diesem Planungsvorhaben die bauliche Entwicklung in die nördliche und westliche Richtung abgeschlossen wird.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Wulkenzin liegt nahe von Neubrandenburg und ist daher ein hochwertiger Wohnort. Dieses wird deutlich bei der Begehung des Ortes. So haben sich in der Vergangenheit eher städtische Baustrukturen als Einzelhäuser entwickelt, die gestalterisch deutlich von der historisch gewachsenen Ortstruktur abweichen.

Hier zu sehen sind die neueren Baugebiete:

Bild 1: Eigene Fotos vom 26.11.2024



und hier die älteren Baugebiete:

Bild 2: Eigene Fotos vom 26.11.2024



Feststellbar sind zwei Baulücken:

Bild 3: Eigene Fotos vom 26.11.2024



Diese Flächen dienen der inneren Durchgrünung des Ortes und als öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen. Eine Bebauung soll hier daher nicht erfolgen.

Weitere potentielle Baulücken mit Nachverdichtungspotentiale in Neuendorf bestehen somit nicht.

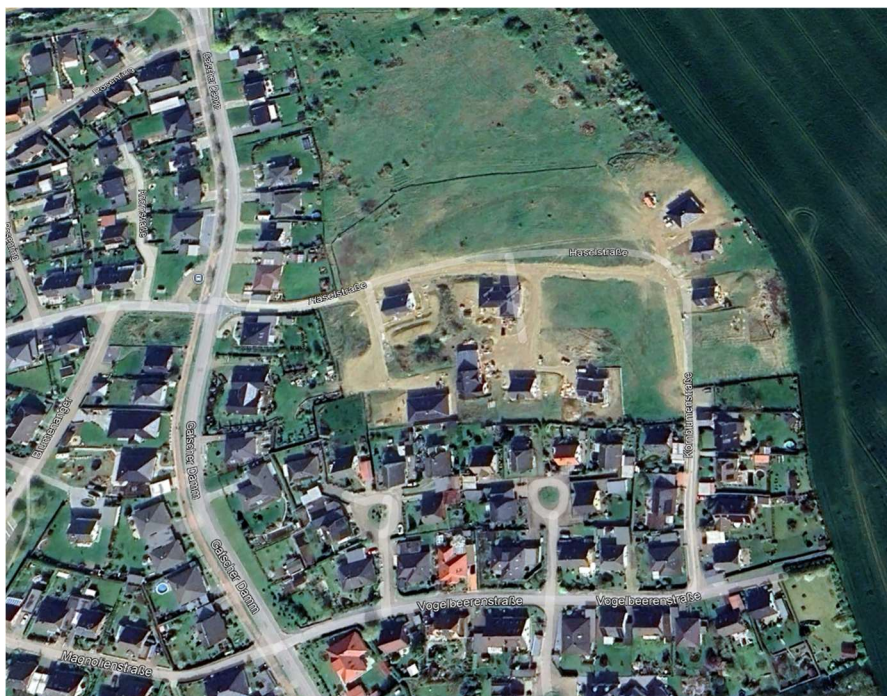
Darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung seit dem 15.10.2022 in Neuendorf für die Gemeinde.

Bild 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung



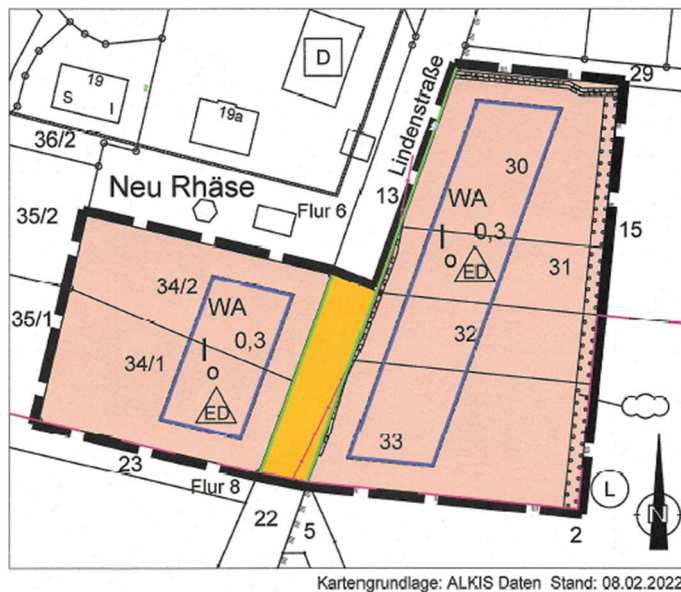
Wie dem folgenden Bild zu entnehmen ist, wird das Gebiet zurzeit umgesetzt. Somit sind die potentiellen Wohnungszahlen in den gemeindlichen Bedarfsermittlungen bereits mit eingeflossen.

Bild 5: Auszug Google Earth Pro vom 11.09.2025 um 12 Uhr



Weiter gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ seit dem 27.04.2025 in Neu Rhäse für die Gemeinde, der weitere 4 neue Eigenheime schafft.

Bild 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 7



Da das Plangebiet bereits seit 2022 in Aufstellung war, sind auch diese potentiellen Wohnungszahlen in den gemeindlichen Bedarfsermittlungen bereits mit eingeflossen.

Bild 7: Auszug Google Earth Pro vom 03.12.2025 um 12 Uhr



Baumaßnahmen sind hier jedoch noch nicht gestartet.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	04.04.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	Internet: 02.12.2024 – 10.02.2025 Verwaltung: 06.01.2025 – 10.02.2025
x	frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB	ab dem 06.12.2024
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4a BauGB	
	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich in den Nachverdichtungsflächen im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Die Nachverdichtungsflächen dienen als Grünflächen, die durch die Gemeinde regelmäßig gemäht werden. Eine geschützte Fauna und Flora konnten sich daher hier nicht entwickeln. Daher wird dieser Punkte negativ bewertet.

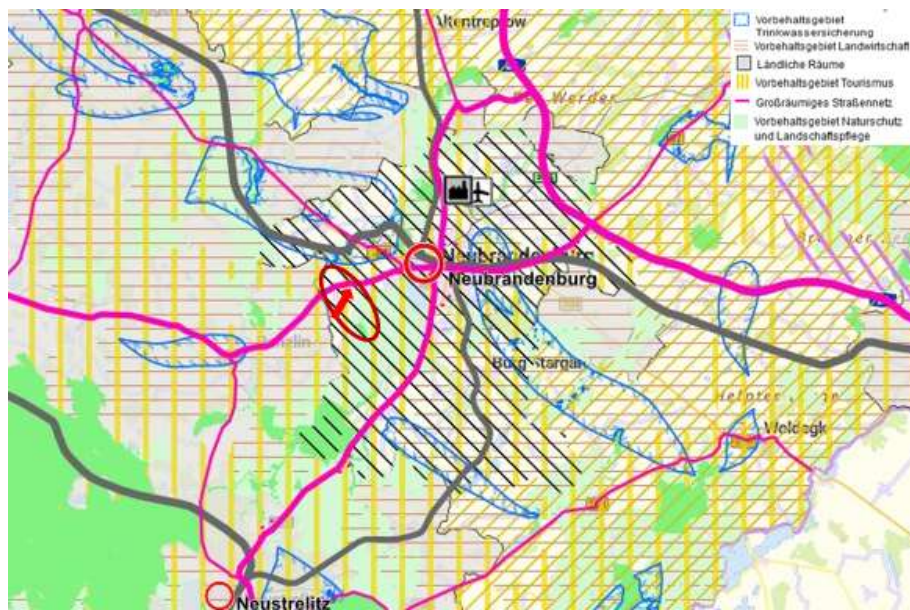
Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 ordnet Wulkenzin dem Nahbereich des Zentralen Ortes Neubrandenburg zu.

Bild 8: Auszug LEP M-V 2016



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 gemäß RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, folglich hat sie ihre Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Gemäß Programmsatz 3.3.3 (1) LEP M-V i. V. m. Abbildung 14 und Gesamtkarte (M 1:250 000) gehört die Gemeinde Wulkenzin zum Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg. (Ziel der Raumordnung)

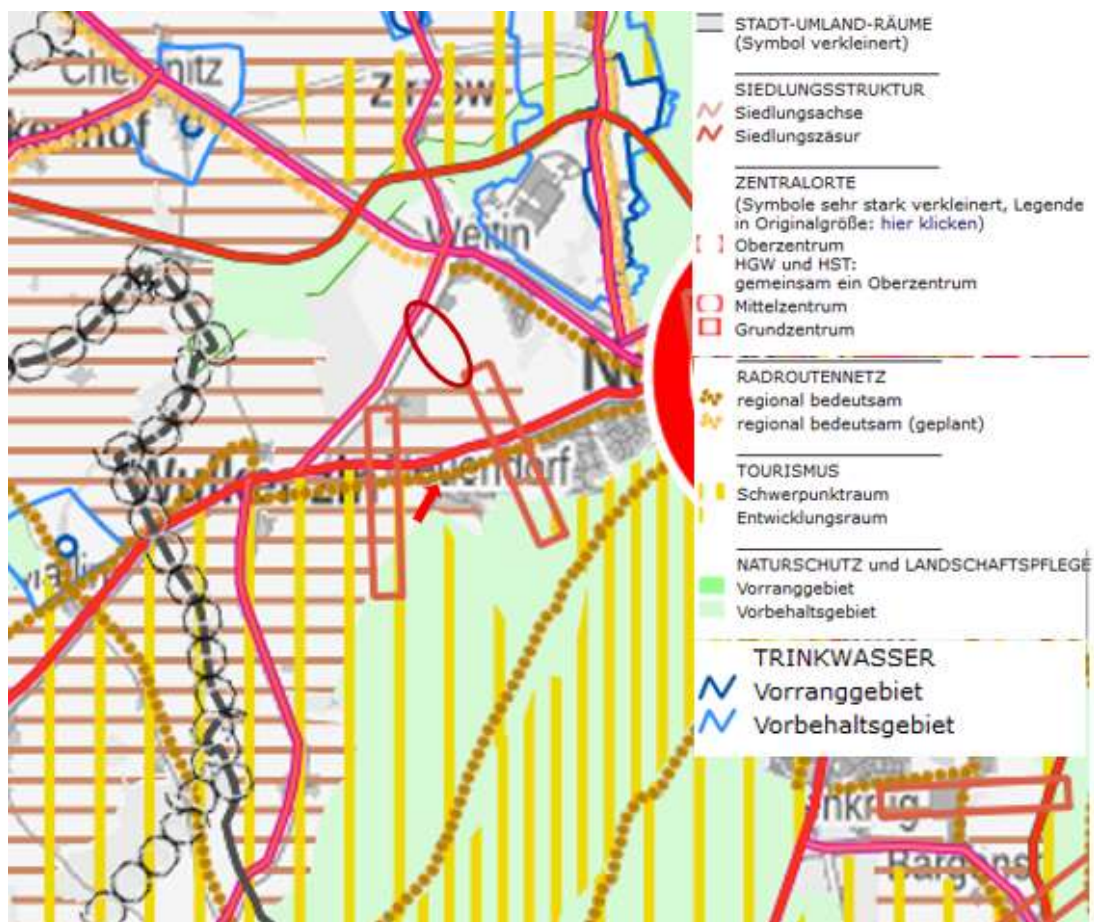
Neubrandenburg bildet mit seinen Umlandgemeinden die Stadt-Umland-Räume. Die Gemeinde Wulkenzin ist Teil dieser Stadt-Umland-Räume. Unter Punkt 3.3.3 (2) des LEP heißt es „Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden“.

Im Rahmen der Stadt-Umland-Raum Abstimmung im Jahr 2022 zwischen der Gemeinde Wulkenzin und der Stadt Neubrandenburg wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte der Umfang der Planung mit 3 Baugrundstücken zugestimmt.

Südlich Neuendorfs grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Nördlich der Bundesstraße liegt ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Im weiteren Umland sind Regionen als ländliche Räume sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die nördlich verlaufende Bundesstraße 192 ist als Bestandteil eines großräumigen Straßennetzes gekennzeichnet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 werden für die Ortslage Neuendorf keine weiteren Angaben gemacht.

Bild 9: Auszug RREP MS 2011 mit Lage des Plangebietes)



Westlich und südwestlich von Neuendorf befinden sich Gebiete, die als Entwicklungsraum für Tourismus gekennzeichnet sind. Im Osten befinden sich touristische Schwerpunkträume. Südlich liegt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Norden verläuft ein regionales Radtourennetz. Im Osten und Westen befinden sich Bereiche, die als Siedlungszäsur gekennzeichnet und frei von Bebauung zu halten sind.

Neubrandenburg wird als Oberzentrum gekennzeichnet.

Auch im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) erste Fortschreibung, Juni 2011 werden für das Plangebiet keine Angaben gemacht.

Südlich befinden sich Flächen, die sowohl Biotopverbindungen im engeren (entsprechend § 20 und § 21 BNatSchG) als auch im weiteren Sinne zugeordnet werden (Karte II „Biotopverbundplanung“).

Bild 10: Auszug GLRP MS Karte II „Biotopverbundplanung“



Für die nördlich der B 192 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Neuendorf und Weitn ist die Strukturanreicherung der Agrarlandschaft vorgesehen (Karte III „Entwicklungsziele und Maßnahmen“, Ziffer 7.1). Die Waldflächen südlich Neuendorfs sehen eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit vor (Karte III, Ziffer 8.3).

Bild 11: Auszug GLRP MS Karte II „Biotopverbundplanung“



Den nach RREP MS südlich ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege weist der GLRP MS eine sehr hohe Funktionsbewertung sowie eine herausragende Bedeutung zur Sicherung der ökologischen Funktionen zu (Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“).

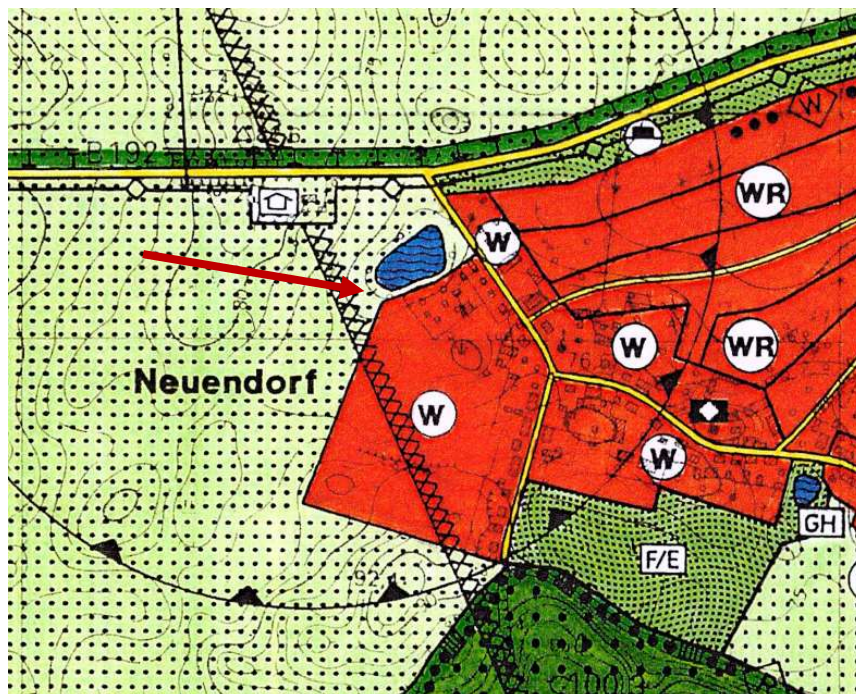
Bild 12: Auszug GLRP VP Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“



1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Zudem liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet, welches jedoch nicht mehr aktuell ist.

Bild 13: Auszug Flächennutzungsplan



Somit entspricht diese Planung den Zielen der Gemeinde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Gesetzliche Vorschriften werden durch die Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf, und zwar südlich der Bundesstraße B 192 und westlich der Dorfstraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist eine ehemalige Kleingartenanlage, die über die Dorfstraße erschlossen ist.

Bis zum Sommer 2024 befanden sich innerhalb des Plangebietes Kleingärten mit Schuppen und Lauben. Diese wurden zum Teil schon abgebrochen.

Folgende Nutzungen grenzen an das Plangebiet an:

- im Norden befinden sich ein Kleingewässer, landwirtschaftliche Nutzflächen und die Bundesstraße 192,
- im Osten befinden sich Einzelhäuser und die Dorfstraße, von der das Plangebiet aus erschlossen wird,
- im Süden befinden sich weitere Einzelhäuser sowie Kleingärten,
- im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Bild 14: Eigene Fotos vom 26.11.2024





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

Gründungsprobleme sind hier nicht bekannt. Daher gilt das Plangebiet technisch als bebaubar.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Wohnen dienen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind in dieser Lage städtebauliche nicht verträglich. Daher werden dieser Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

Das gleiche gilt für Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO als Beherbergungsbetriebe und auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden können. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden diese spezifischen Nutzungsformen über § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 bzw. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Es werden hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen nach § 14 BauNVO und Garagen, Carports im Sinne § 21a BauNVO bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, in diesem kleinen Bereich ausgeschlossen. Dadurch soll ein zu enges Heranbauen von hochbaulichen Anlagen an die Straße unterbunden werden, um eine großzügige Blickachse entlang der Straße zu erhalten. Stellplätze und deren Zufahrten stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Alle anderen zulässigen Nutzungen regelt der § 4 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung stehen ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur – und in den Ortsrand – einfügt, wird im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Die WA-Gebiete sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Um eine optimale Ausnutzung des Baulandes zu erzielen, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6.

Bild 15: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Berechnung der:

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen als Gebäude und
- mit ihnen verbundene bauliche Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches.

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbstständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppten etc.

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

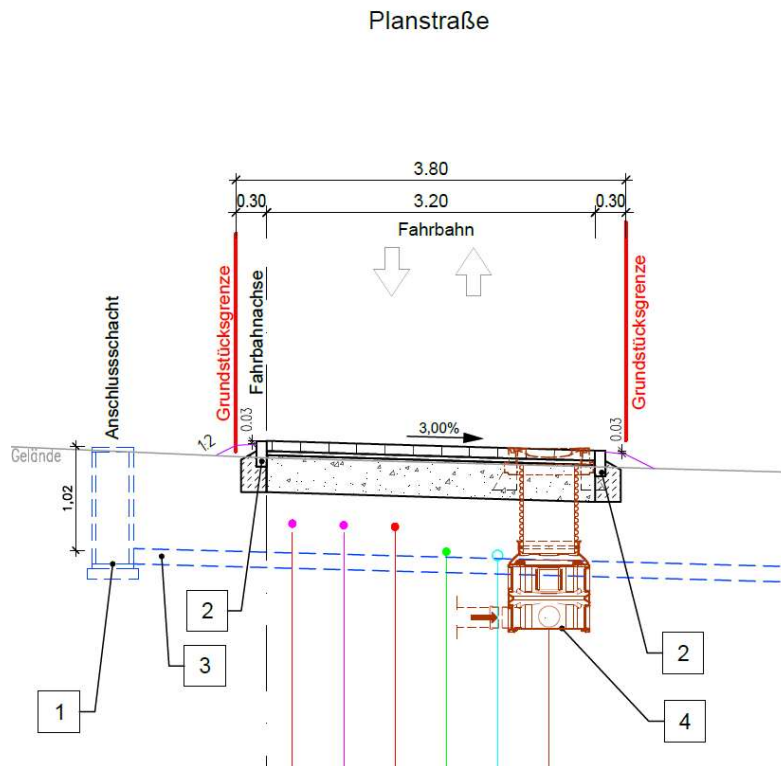
$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Pools möglich sein. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO erfolgt daher eine Festsetzung, dass innerhalb der Baugrenzen des WA-Gebietes die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen um jeweils 60 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung eines eben-erdigen Swimmingpools dient.

Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Hauptgebäude ist immer die Geländehöhe, die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten und deren Mittelung gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 ergibt. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,60 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, über den festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Da im Plangebiet keine Straße besteht, erfolgt die Festsetzung von Höhenbezugspunkten in der Planzeichnung. Dieser liegt 20 cm über dem natürlichen Gelände, um einen entsprechend hohen Straßenaufbau zuzulassen.

Bild 16: Prinzipskizze erstellt von SKH Ingenieurgesellschaft mbH aus Neubrandenburg, von 03/2023



Auf die g. Höhenbezugspunkte bezogen ist der natürliche Geländeverlauf zu ermitteln, bezogen auf die Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bezugspunkt. Daraus resultieren ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

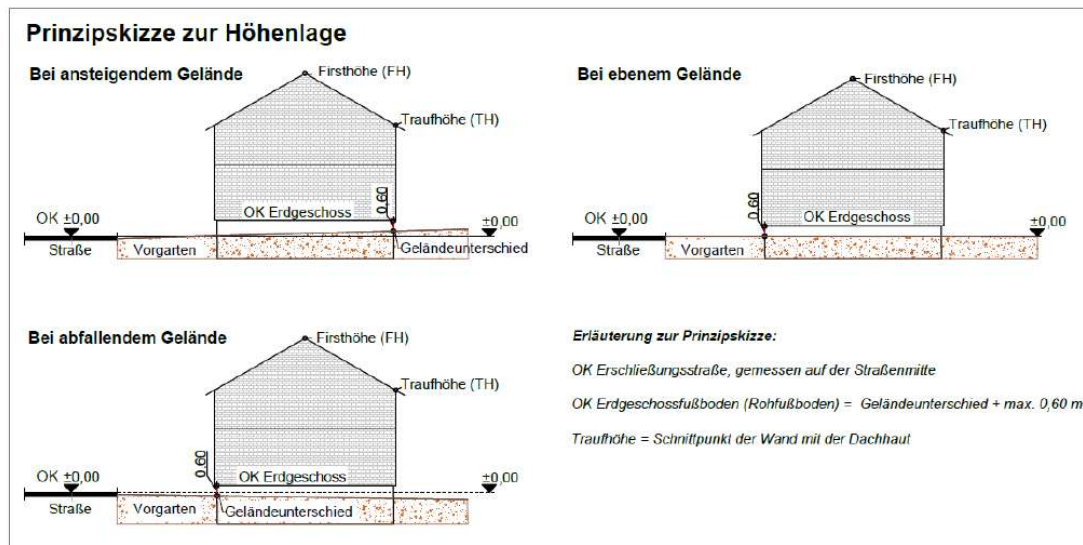
- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite
- c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.“

Die getroffene Festsetzung entspricht den rechtlichen Anforderungen, die schon mehrfach vor Gericht als nachvollziehbar erkannt worden ist. Die Festsetzungsform entstand, weil:

- das Gelände selbst als Bezugspunkt nicht festgesetzt werden darf, da es veränderbar ist
- und die Straße noch nicht gebaut ist.

Aus diesem Grunde werden Höhenpunkte festgesetzt, zwischen denen zu mitteln ist. Die Mittelungshöhe, die dann in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite aufgemessen wird, ist dann der Bezugspunkt.

Bild 17: Prinzipskizze zur Höhenlage



Des Weiteren wird klar geregelt, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in dem Baugebiet für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig ist. Somit bleibt ausreichend Flexibilität für technische Anlagen, die der Versorgung eines Gebäudes dienen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der leicht bewegt ist. Diese Geländemodulation soll erhalten bleiben.

Sofern Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind, können ausnahmsweise Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden. Dabei werden die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke auf max. 0,50 m begrenzt.

Für das Baugebiet ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= 50 % von der Grundflächenzahl) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Eine weitere Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Ort Neuendorf sind Einzelhäuser mit zwei Wohnungen bzw. Doppelhaushälften mit nur einer Wohnung dominierend. Diese Struktur soll in der Planung aufgenommen und fortgeführt werden.

Im Plangebiet ist eine Privatstraße geplant. Diese muss für die Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen und Rettungsfahrzeugen aller Art gesichert werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu deren Gunsten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auf die Grünfläche im Norden ausgedehnt, da sich hier diverse Leitungen der Ver- und Entsorger befinden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 1) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

In der Umgebung stehen kaum öffentliche Parkplätze bereit. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze für den eigenen Bedarf zur Verfügung stehen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlicher technischer Anlagen ermöglichen. Damit soll die Blendwirkung und die daraus resultierende Weitsichtigkeit unterbunden werden. Darüber hinaus sind Dächer von Carports und Garagen als Gründächer herzustellen.

Um das Einfügen der Garagen in das Gesamtbild der Straßenzüge zu sichern, sind diese, sofern von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar, aus den gleichen Materialien herzustellen, wie die Hauptkörper.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße direkt erschlossen, die im Norden an die Bundesstraße B 192 stößt. Über diese Straße besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Anschließend an die Dorfstraße ist eine private Zufahrt bzw. Erschließung geplant, die nach Westen verläuft, bzw. in einem Wendehammer mündet. Der Ausbau erfolgt gemäß dem Entwurf in der Anlage 1a.

Eine Widmung dieser privaten Straße zur öffentlichen Straße wird die Gemeinde nicht vornehmen. Es handelt sich hier um eine private Zuwegung in Anbindung an die Haupterschließungsstraße.

Die Gemeinde wird hier nicht Straßenbaulastträger. Da der Vorhabenträger im Rahmen der Baurealisierungsverpflichtung auch die Wohnbauanlagen errichten wird und selber Eigentümer der privaten Zuwegung ist, wird hierfür eine gesicherte Erschließung zunächst keine Erschließungsbulast benötigt.

Weiterhin wird der öffentliche Parkplatz als Verkehrsfläche verbindlich gesichert.

Neuendorf ist per öffentlichem Nahverkehr (ÖPNV) erreichbar und somit an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Planung bereitet den Bau von maximal 4 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 4$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 1,4 \text{ Pkw/h}$$

Diese 1,4 Pkw mehr können sich über die Gemeindestraße in zwei Richtungen verteilen. Diese und alle folgenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Eine entsprechende Festsetzung sichert die Unterbringung des privaten Individualverkehrs auf den Privatgrundstücken der künftigen Grundstückseigentümer.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können maximal 4 neue Wohneinheiten entstehen. Für diese insg. 4 Wohneinheiten sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 1 bis (: 3 =) 1 Parkplätze nachzuweisen. Im Bebauungsplan befindet sich ein Parkplatz, der zukünftig abgesichert wird.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Norden des Plangebietes wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Parkanlage*“ in ihrem Bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert. Hier ist die Anpflanzung von neuen Bäumen, zwecks Aufwertung des Ortsrandes, geplant.

Die Fläche zwischen der geplanten Straße und der Parkanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Gehölzschutzstreifen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese ist extensiv zu bewirtschaften.

Zur statischen Sicherung der geplanten privaten Straße ist eine Böschung in Richtung Norden erforderlich. Diese Böschungskante ist Bestandteil der Straße und wird daher als Verkehrsgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Siehe Anlage 2

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Allgemeines Wohngebiet. Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um Spielflächen anlegen zu können.

3. UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Wie bereits im Punkt 1 dargelegt ist, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Als Folge dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe V+E-Plan) benannt sind.

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zwei Wohnbaugrundstücken für den Bau von zwei neuen Wohngebäuden, einschließlich der dafür erforderlichen neuen Erschließung. Diese Planungsziele sind Inhalt des V+E-Planes; bestehend aus zwei Teilen (siehe Anlage 1a und 1b).

Die Grundstücke können durch den Antragsteller eigenständig veräußert werden. Für die Bebauung selbst setzt der Bebauungsplan den verbindlichen Rahmen.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Wulkenzin und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB, auf der Grundlage eines abgestimmten Plans, zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von **zwei** neuen Wohngebäuden mit maximal **4** neuen Wohnungen einschließlich Stellplätzen.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), **die unter anderem absichern:**

- die Umsetzung der Erschließung des Vorhabens mit seiner inneren Erschließung sowie der Anschlussleitungen zu den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrstechnische Erschließung, mit den Zu- und Abfahrt,
- die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- den Schutz und Erhalt der angrenzenden geschützten Landschaftsstrukturen und
- die Einhaltung der Gesetzesgrundlagen zum Schutz der wildlebenden Tiere.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Wulkenzin bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren, die auf die Umgebung ausstrahlen.

Im Plangebiet entstehen bis zu **4 Wohneinheiten**. Bewegen sich die Fahrzeuge 2x am Tag sind das **16 Verkehrsbewegungen**. Diese können sich in drei Richtungen verteilen; also sind es je Strecke ca. **5 Verkehrsbewegungen** mehr.

Dieser Wert ist in der Bauleitplanung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf 24 Stunden zu verteilen.

Daraus resultieren:

- tags 0,30 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (5 x 0,06 DTV) und
- nachts 0,06 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (5 x 0,011 DTV).

Diese Verkehrsmengen führen zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung von mehr als 3 dB (A), was eine Verdopplung der jetzigen Lärmimmissionen darstellen würde.

4.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Bundesstraße 192 liegt ca. 120 m vom Plangebiet entfernt und wirkt daher nicht wesentlich störend auf das Plangebiet.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine anderen überregionalen Straßen oder Bahntrassen, die Immissionen auf das Plangebiet ausstrahlen könnten.

Auch befinden sich in der Umgebung keine imitierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betrieb.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die eon.edis vorgenommen.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Neubrandenburger Stadtwerke aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch **die Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab)**. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung müssen mit Anbindung an die „Dorfstraße“ verlängert werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über den vorhandenen Teich, mit Antrag und vorliegender Genehmigung.

5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wulkenzin wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde gewährleistet.

Die Stadtwerke unterhält in Neuendorf im Bereich der Dorfstraße 32 einen Hydranten zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen. Die maximale Entnahmemenge beträgt 15 m³/h.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Firma Remondis über den Landkreis.

6. HINWEISE

6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit §§ 6-8 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

6.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

6.3 Ablagerungen

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die bei den Bauarbeiten 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.).

6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung des o. g. Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt sind (siehe folgendes Bild):

Bild 18: Skizze untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 26.01.2025



Am Rand des Vorhabengebietes sind Bodendenkmale, die Fundplätze 3, 8 und 11 (Siedlungen von der Vorrömischen Eisenzeit bis zur Völkerwanderungszeit) bekannt. Ob die bekannten blauen Bodendenkmale oder Teile davon sich im Bereich der Bebauung befinden und bei den Erdarbeiten verändert und ggf. deshalb archäologische Maßnahmen notwendig werden, kann derzeit nicht beurteilt werden und ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Eine vorhabenbezogene Detailabstimmung zum Umgang mit den Bodendenkmalen, insbesondere zu archäologischen Maßnahmen wie die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

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 für die fachgerechte Untersuchung 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).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen

Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß

§ 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

7. UMWELTBERICHT

Siehe Anlage 2

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	2.360 m ²
Verkehrsfläche	600 m ²
Grünfläche	720 m ²
Gesamt	3.680 m² (0,37 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Wie aus Punkt 1.2 zu entnehmen ist, ermöglicht die Planung eine zusätzliche Bebauung von bis zu **4** Wohneinheiten.

9. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus Planzeichnung: Teil A und Text: Teil B und dem Vorhaben- und Erschließungsplan – siehe § 12 Abs. 3 BauGB – der VEP, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wulkenzin,

Siegel

(Marcel Thiele)
Bürgermeister

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 trat am in Kraft.



Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung

Umweltbericht

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8
„Wohnen am Feldrain in Neuendorf“**

der Gemeinde Wulkenzin

Entwurf

Bearbeitung: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt
Verding 6a
17033 Neubrandenburg
0395/363 10 245
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de



Mitarbeit: B. Sc. Friederike Schüller

Aufgestellt: Neubrandenburg, 04.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	6
1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen	7
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltzustandes	12
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	12
2.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	12
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	13
2.1.3 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft	28
2.1.4 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	32
2.1.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	32
3. Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung ...	32
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	32
3.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	33
3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	33
3.1.3 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft	37
3.1.4 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	40
3.1.5 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	41
3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	41
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen	41
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	41
4.2 Maßnahmen zur Kompensationsminderung und zum Ausgleich	44
4.3 Bilanzierung Eingriff - Ausgleich	50
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	56
6. Zusätzliche Angaben	56
6.1 Angaben zur Methodik der Umweltprüfung	56
6.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten	57
6.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	57
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
8. Quellenverzeichnis	58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	5
Abbildung 2: Auszug aus dem LEP M-V 2016.....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem RREP MS 2011.....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem GLRP MS Karte II.....	10
Abbildung 5: Auszug aus dem GLRP MS Karte III.....	10
Abbildung 6: Auszug aus dem GLRP VP Karte IV.....	11
Abbildung 7: Flächennutzungsplan Neuendorf	11
Abbildung 8: Biotopkarte für den B-Plan 8 „Wohnen am Feldrain Neuendorf“	16
Abbildung 9: Einfahrt im Bereich der geplanten Zuwegung	17
Abbildung 10: Ruderalfläche im Bereich des ehemaligen Schuppens	18
Abbildung 11: Blick auf die Ruderalfläche nach Norden	18
Abbildung 12: Blick entlang der Forsythien-Hecke	19
Abbildung 13: Blick auf das Kleingewässer mit verlandeter Uferzone	20
Abbildung 14: Westlich stehende Weide, StU 3,90 m.....	21
Abbildung 15: Östlich stehende Weide, StU 2,80 m.....	21
Abbildung 16: Gewächshaus mit Zierpflanzen	22
Abbildung 17: Nicht mehr bewirtschaftete Gartenanlage	22
Abbildung 18: Künstlich angelegter Teich innerhalb der Gartenparzelle	23
Abbildung 19: Brachliegender Garten im Südwesten	23
Abbildung 20: Walnussbaum mit einem StU von 1,90 m	24
Abbildung 21: Gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes	25
Abbildung 22: Darstellung der Landschaftsschutzgebiete	26
Abbildung 23: Darstellung der internationalen Schutzgebiete	27
Abbildung 24: Darstellung der Bodenzahlen innerhalb des Plangebietes	29
Abbildung 25: Bewertung Funktion der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume.....	31
Abbildung 26: Anlage von Baumpflanzungen nördlich des Geltungsbereichs.....	44
Abbildung 27: Anlage von Einzelbäumen im Bereich der Zufahrt	45
Abbildung 28: Anlage von Baumpflanzungen südlich der B 192	46
Abbildung 29: Anlage einer Feldhecke nordwestlich des Gewässers	48

1. Einleitung

Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnen am Feldrain in Neuendorf“, um im Ortsteil Neuendorf Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen. Der Aufstellungsbeschluss stammt vom 04.04.2023.

Nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind „die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen“ bzw. zu ändern. „Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Inhalt dieses Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss nach Anlage 1 des BauGB bearbeitet werden. Die Ziele sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln.

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden in diesem Umweltbericht ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Grundlage für die Vorgehensweise sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Beschreibung der Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte innerhalb der Gemarkung Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin. Im Osten befindet sich die Stadt Neubrandenburg.

Planziel der Gemeinde ist die Ausweisung von **zwei** Baugrundstücken innerhalb der Gemarkung Neuendorf, um hier den **Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes zu decken**. Geplant ist weiterhin die Anlage einer Zuwegung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3.680 m².

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes Kleingärten mit Schuppen und Lauben. Diese werden abgebrochen.

Folgende Nutzungen grenzen an das Plangebiet an:

- im Norden befinden sich ein Kleingewässer, landwirtschaftliche Nutzflächen und die Bundesstraße 192,
- im Osten befinden sich Einzelhäuser und die Dorfstraße, von der das Plangebiet aus erschlossen wird,
- im Süden befinden sich weitere Einzelhäuser sowie Kleingärten,
- im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

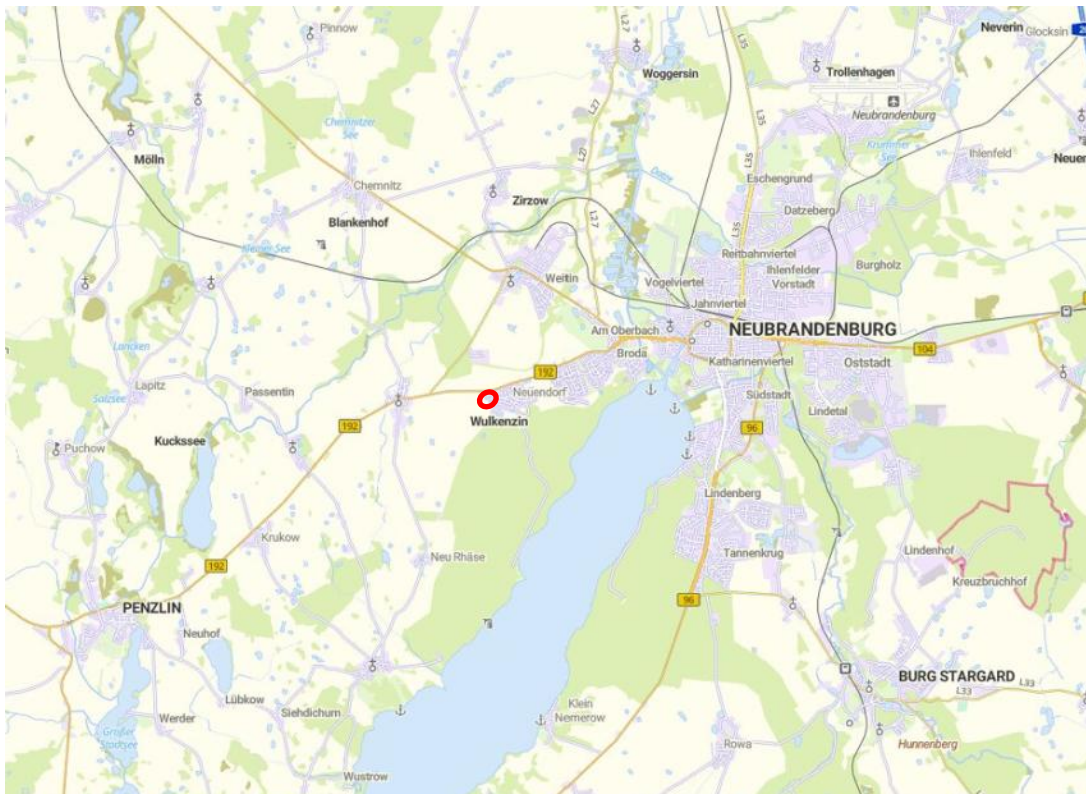


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot), Kartengrundlage Geodatenviewer GDI-MV, Abruf 06.07.2023

Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt (WA-Gebiet) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

In den Wohngebäuden in dem WA-Gebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Carports, Garagen, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, sind ebenfalls nicht zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen allgemein zulässig.

Weiterhin ist innerhalb der Baugrenzen des WA-Gebietes die Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl um jeweils 60 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung eines ebenerdigen Swimmingpools dient.

In den WA-Gebieten sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie

durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. **Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer herzustellen.**

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde „im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1, 2 UVPG umfasst der Umweltbericht die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
3. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
4. kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
5. die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind“. Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs „verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen gelten dabei als vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“

Demnach ist der Verursacher nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG „verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt. Die Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz wird in diesem Umweltbericht dargelegt.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotop und Geotope führen können, sind nach § 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V verboten. Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertungen vorhandener Unterlagen.

Nach § 37 ff. und § 44 ff. BNatSchG sollen wildlebende Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten nach den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes geschützt und gepflegt werden. Demnach ist es gemäß § 44 BNatSchG „verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG betroffen sind.

Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Berücksichtigung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

Das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016** ordnet Wulkenzin dem Nahbereich des Zentralen Ortes Neubrandenburg zu.

Neubrandenburg bildet mit seinen Umlandgemeinden Stadt-Umland-Räume. Die Gemeinde Wulkenzin ist Teil dieser Stadt-Umland-Räume. Unter Punkt 3.3.3 (2) des LEP heißt es „Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden“.

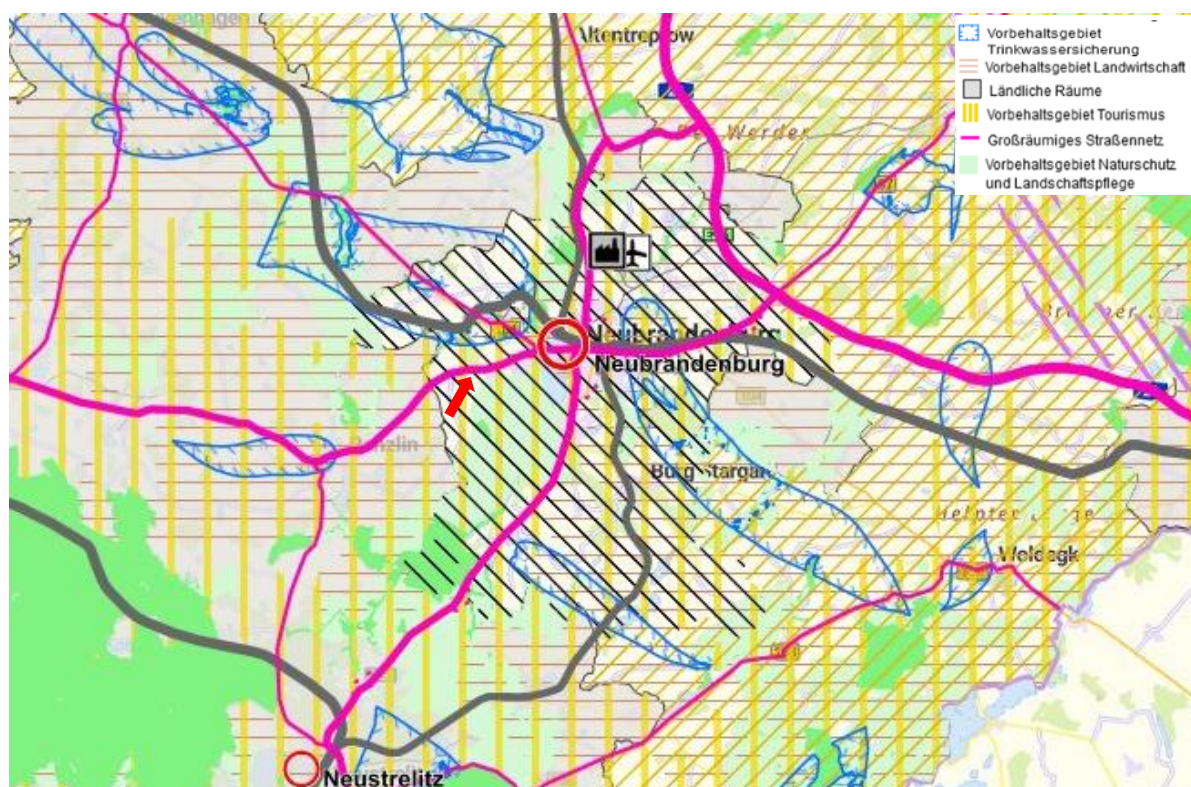


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP M-V 2016 mit Lage des Plangebietes (roter Pfeil)

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus.

Südlich Neuendorfs grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Nördlich der Bundesstraße liegt ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Im weiteren Umland sind Regionen als ländliche Räume sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die nördlich verlaufende Bundesstraße 192 ist als Bestandteil eines großräumigen Straßennetzes gekennzeichnet.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom Juni 2011** werden für die Ortslage Neuendorf keine weiteren Angaben gemacht.

Westlich und südwestlich von Neuendorf befinden sich Gebiete, die als Entwicklungsraum für Tourismus gekennzeichnet sind. Im Osten befinden sich touristische Schwerpunkträume. Südlich liegt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Norden verläuft ein regionales Radtourennetz. Im Osten und Westen befinden sich Bereiche, die als Siedlungszäsur gekennzeichnet und frei von Bebauung zu halten sind.

Neubrandenburg ist als Oberzentrum gekennzeichnet.

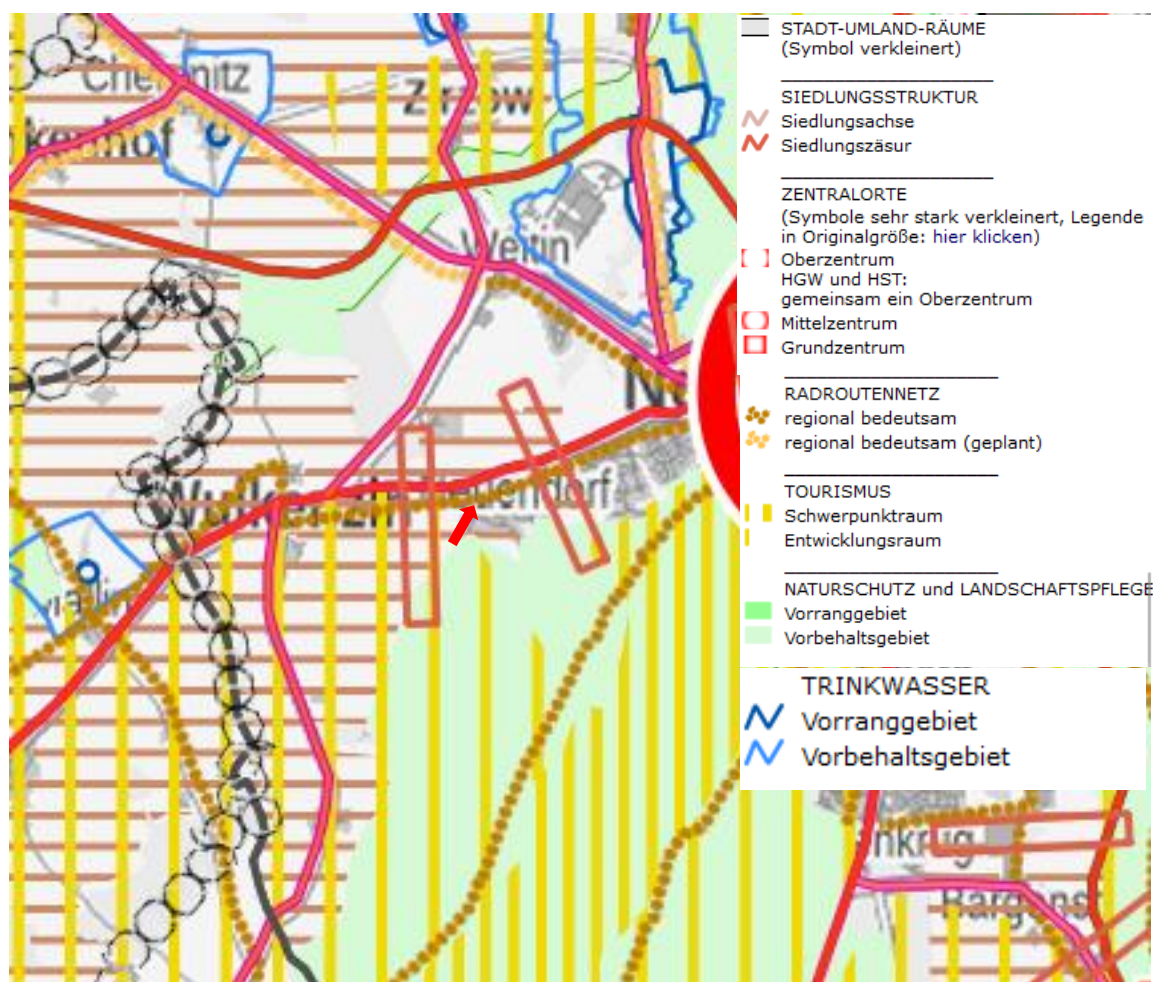


Abbildung 3: Auszug aus dem RREP MS 2011 mit Lage des Plangebietes (roter Pfeil)

Auch im **Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) erste Fortschreibung, Juni 2011** werden für das Plangebiet keine Angaben gemacht.

Südlich befinden sich Flächen, die sowohl Biotopverbindungen im engeren (entsprechend § 20 und § 21 BNatSchG) als auch im weiteren Sinne zugeordnet werden (Karte II „Biotopverbundplanung“).

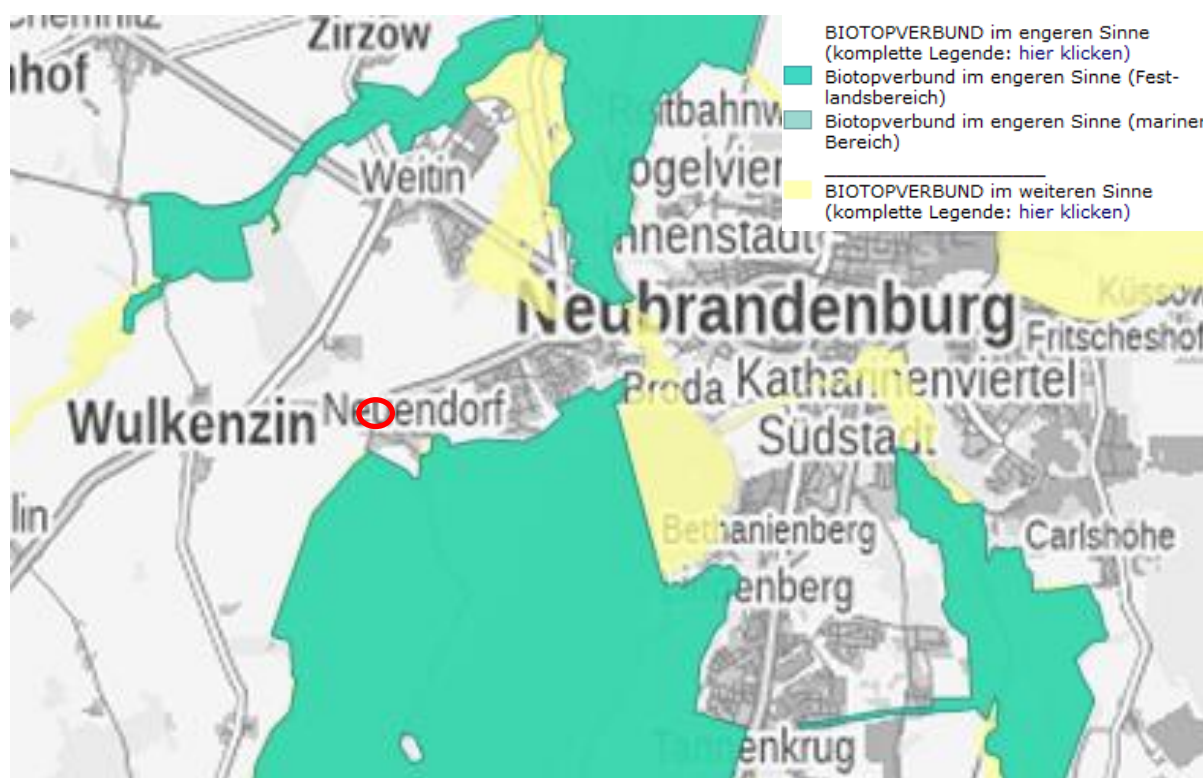


Abbildung 4: Auszug aus dem GLRP MS Karte II „Biotopverbundplanung“ mit Darstellung des Plangebietes (rot markiert)

Für die nördlich der B 192 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Neuendorf und Weitin ist die Strukturanreicherung der Agrarlandschaft vorgesehen (Karte III „Entwicklungsziele und Maßnahmen“, Ziffer 7.1). Die Waldflächen südlich Neuendorfs sehen eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit vor (Karte III, Ziffer 8.3).

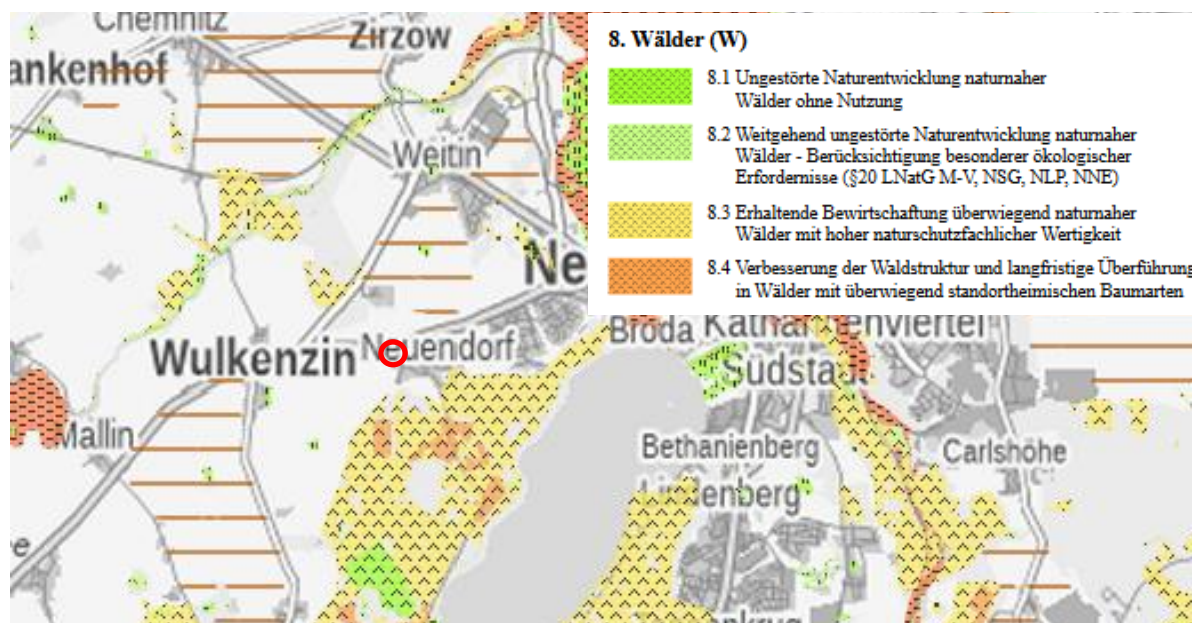


Abbildung 5: Auszug aus dem GLRP MS Karte III „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ mit Darstellung des Plangebietes (rot markiert)

Den nach RREP MS südlich ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege weist der GLRP MS eine sehr hohe Funktionsbewertung sowie eine

herausragende Bedeutung zur Sicherung der ökologischen Funktionen zu (Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“).

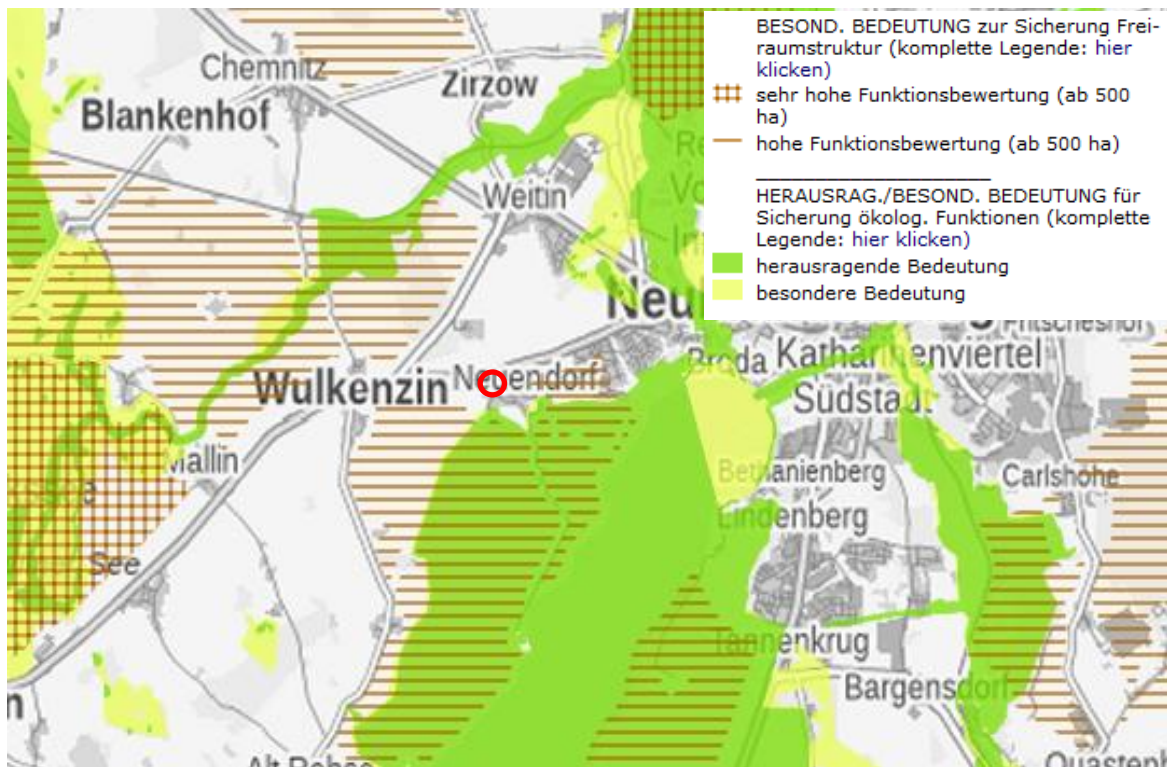


Abbildung 6: Auszug aus dem GLRP VP Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“ mit Darstellung des Plangebietes (rot umkreist)

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet und seine Umgebung als Gebiet für Wohnbauflächen aus.

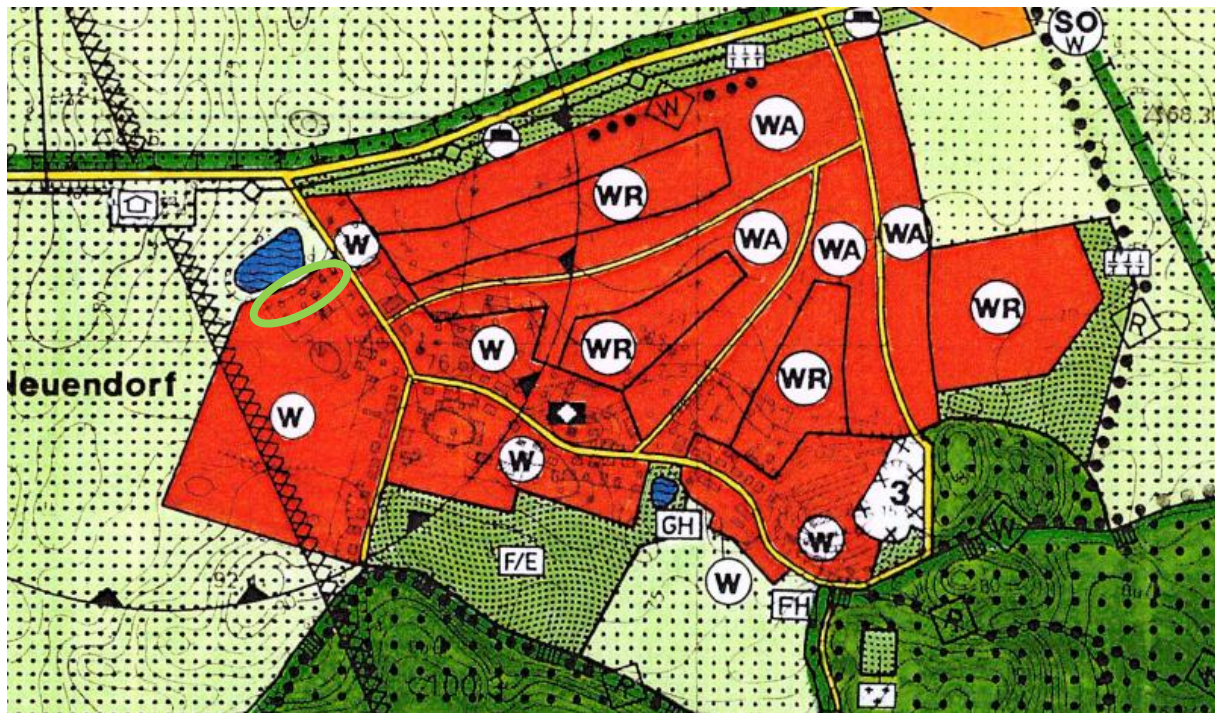


Abbildung 7: Flächennutzungsplan Neuendorf mit Darstellung des Plangebietes (grün umkreist)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltzustandes

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Die Ortslage Neuendorf gehört neben der Neu Rhäse und der Wulkenzin zur Gemeinde Wulkenzin. Die Gemeinde hat etwa 1.522 Einwohner (Stand Dezember 2022¹). Das Umfeld des Geltungsbereichs ist als Wohngebiet und landwirtschaftliche Fläche zu charakterisieren. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher derzeit zur Anlage von Kleingärten genutzt wird. Im Osten befindet sich ein Wohngebäude.

Die im Westen liegende Ortschaft Wulkenzin (Abstand mind. 1.460 m) ist im Kartenportal Umwelt M-V als dörfliches Mischgebiet gekennzeichnet. Im Osten befindet sich der Ortsteil Broda (1.180 m entfernt). Etwa 1.800 m nördlich befindet sich der Ortsteil Weitn, ebenfalls zur Stadt Neubrandenburg gehörend

Verkehrsnutzung

Das Plangebiet wird im Osten über die Dorfstraße erschlossen. Diese verläuft westlich durch Neuendorf. Die überregionale Bundesstraße B 192 verläuft nördlich des Plangebiets am Ortsrand von Neuendorf und verbindet Neuendorf mit Neubrandenburg.

Lufthygienische Belastungen im Bereich des Plangebietes können durch die Landwirtschaft (Staub während der Ernteperiode) und den Straßenverkehr (Kohlenmonoxid, Stickoxide, Benzol) entstehen. Nach dem Kartenportal Umwelt M-V befinden sich das Plangebiet und die umliegenden Bereiche außerhalb des Emissionskatasters. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem Bereich emittierender Industrie- und Gewerbestandorte.

Erholungseignung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem LEP M-V 2016 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Tourismus. Es ist nicht in einem Bereich mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft, GLRP VP).

Gegenüber dem Plangebiet befindet sich der Landgasthof Alte Schäferei. Das nördlich angrenzende Gewässer wird als Angelteich verwendet.

Direkt südlich angrenzend an Neuendorf verläuft eine, als überregional gekennzeichnete, Radfahrroute [1]. Diese führt Richtung Wulkenzin weiter nach Norden entlang des Kastorfer Sees über Breesen nach Woggersin.

Etwa 1.700 m südlich von Neuendorf entlang des Tollensesees verläuft über Penzlin Richtung Ankershagen die Eiszeitroute Mecklenburgische Seenplatte. Entlang dieser Route führen auch der Radfernweg Mecklenburgische Seenplatte [11] sowie der Seen-Radweg Elbe Usedom [04] und die Tour Rund um den Tollensee [12].

Es werden keine angebotenen Freizeitaktivitäten durch den geplanten Bau der Wohngebäude berührt.

¹ Gemeinde Wulkenzin: <https://www.wulkenzin.de/>, Abruf 06.07.2023

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Tiere

Eine Einschätzung von Artenvorkommen und dem daraus ermittelten bestehendem Lebensraumpotenzial basiert nachfolgend auf der Grundlage von zwei Begehungen am 12.04.2023 und am 27.09.2023 durch PLANUNG kompakt LANDSCHAFT sowie der Auswertung von vorhandenen Unterlagen. Aufgrund der Habitatstrukturen, der Begehung und der fotografischen Dokumentation erfolgt eine Potenzialanalyse.

Grundlagen bilden weiterhin folgende Daten:

- die Rasterabfrage im LUNG-Kartenportal Umwelt M-V² (Planquadrat 2445-3),
- der Zweite Brutvogelatlas³,
- die Artentabellen und Artensteckbriefe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) für die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie⁴, (UTM-Gitter-Kachel 24/45),
- Bundesamt für Naturschutz (2020): Der nationale Bericht 2019 zur FFH-Richtlinie, BfN-Skripten 584 (UTM-Gitter-Kachel 453/338)⁵,
- Daten des Monitoring Wolf M-V⁶, Monitoringjahr 2022/23.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate werden die Artengruppen der Fische und Mollusken nicht genauer betrachtet.

Landsäugetiere

Die in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesenen an Land lebenden Säugetierarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sind Biber (*Castor fiber*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Wolf (*Canis lupus*) und Fischotter (*Lutra lutra*).

Nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 könnten Biber und Fischotter im Untersuchungsraum vorkommen. Nachweise gibt es für beide Arten.

Auch nach der LUNG-Rasterabfrage befindet sich das Plangebiet in einem Planquadrat, in welchem es Nachweise des Fischotters gibt (Stand 2005). Besetzte Reviere des Bibern befinden sich jedoch nicht im Bereich des Plangebietes.

Das Monitoring Wolf M-V weist im Umfeld von Neubrandenburg keine Wolfsrudel auf.

Fledermäuse

Von den in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesenen 17 Fledermausarten nach Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie könnten 14 Arten ihrem Verbreitungsgebiet nach in dem Untersuchungsbereich vorkommen: Mopsfledermaus (*Barbastella barbastella*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Zwergfledermaus

² <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>, Abruf 07.07.2023

³ Vökler, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Greifswald

⁴ https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm, Abruf 12.10.2022

⁵ <https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-584-der-nationale-bericht-2019-zur-ffh-richtlinie>, Abruf 07.07.2023

⁶ <https://wolf-mv.de/woelfe-in-m-v/>, Bestätigte Wolfsvorkommen im Wolfsgebiet im Jahr 2023 (Stand: Juli 2023) in Mecklenburg-Vorpommern, Abruf 07.07.2023

(*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Gemäß den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 gibt es innerhalb des Planquadranten Nachweise für die Arten Mopsfledermaus, Breiflügel-fledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfleder-maus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Lang-ohr.

Konkrete Hinweise auf ein Vorhandensein von Fledermausquartieren wurden bei der Begehung nicht gefunden.

Amphibien und Reptilien

Von den 9 Amphibien-Arten und 3 Reptilien-Arten der Anhänge IV der FFH-Richtlinie könnten nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 die 7 Amphibienarten Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Teich-frosch (*Rana esculenta*) und Wechselkröte (*Bufo viridis*) sowie die Reptilienart Zau-neidechse (*Lacerta agilis*) aufgrund ihres Verbreitungsraums potenziell vorkommen.

Bis auf für die Wechselkröte ist ein Vorkommen für alle Arten innerhalb des Planquad-ranten nachgewiesen. Die anderen Amphibien- und Reptilienarten haben ihre Verbrei-tungsräume außerhalb des Untersuchungsraumes.

Nach dem LUNG-Kartenportal M-V ist kein Vorkommen für beide Artengruppen im Be-reich des Vorhabenstandortes bekannt.

Europäische Vogelarten

Folgende Vogelarten treten anhand ihrer Verbreitung im Land Mecklenburg-Vorpommern und anhand ihrer bevorzugten Lebensräume, potenziell als Brutvögel innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes auf:

Tabelle 1: Potenziell vorkommende Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS-RL Anh. I ¹	RL M-V ²
<i>Turdus merula</i>	Amsel		*
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze		*
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise		*
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling		V
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink		*
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht		*
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke		*
<i>Pica pica</i>	Elster		*
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling		3
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis		*
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer		*
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke		*
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz		*
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter		*
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz		*
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper		*
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink		*
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht		*
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz		*
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling		V
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle		*
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kernbeißer		*
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke		*
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber		*
<i>Parus major</i>	Kohlmeise		*
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck		*

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS-RL Anh. I ¹	RL M-V ²
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe		V
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke		*
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol		*
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe		V
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen		*
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz		*
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp		*
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig		*

¹ VS-RL Anh. I: Vogelschutz-Richtlinie der EU, in Anhang I

² RL M-V 2014: Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung. Stand Juli 2014
 0 - Ausgestorben oder verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - Stark gefährdet,
 3 - Gefährdet, R - Extrem selten, V - Vorwarnliste, * - ungefährdet, n. b. - nicht bewertet

Nach dem Kartenportal Umwelt M-V gibt es für das Planquadrat 2445-3, in dem das Plangebiet liegt, Brutnachweise von Kranich (3 besetzte Brutplätze, Stand 2016), Seeadler (1 besetzter Horst, Stand 2016) und Weißstorch (1 besetzter Horst, Stand 2014).

Im Umfeld befinden sich weitere Planquadrate der Arten Fischadler (Stand 2016) und Rotmilan (Stand 2013).

Das Plangebiet befindet sich am Randbereich der Zone B (mittlere bis hohe Dichte des Vogelzugs) zu Zone A (hohe bis sehr hohe Dichte des Vogelzugs). Westlich an das Plangebiet angrenzend sind Gebiete ausgewiesen, die als regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen genutzt werden. Die Bewertung der Rastgebietsfunktion liegt bei mittel bis hoch (Stufe 2).

Das nächstgelegene, saisonal genutzte Vogelrastgebiet befindet sich östlich bei Penzlin (A 3.3.3, ca. 7.800 m entfernt).

Kartierte Schlafplätze von Gänsen befinden sich im Bereich Malliner See etwa 6.000 m westlich des Plangebietes.

Quartiere von gebäudebrütenden Arten wie Haussperling, Haus- und Gartenrotschwanz oder Rauch- und Mehlschwalbe wurden während der Begehung nicht festgestellt.

Käfer, Libellen und Schmetterlinge

Von den 6 Käferarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie kommt nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 lediglich der Eremit (*Osmoderman eremita*) innerhalb des Untersuchungsraumes vor. Gemäß der LUNG-Rasterabfrage gab es innerhalb des Planquadranten, in dem das Plangebiet liegt, im Zeitraum von 1990 – 2017 5 Beobachtungen des Eremiten.

Von den 10 Libellenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie kommen nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 die Arten Zierliche Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*) und Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) innerhalb des Untersuchungsraumes potenziell vor. Nachweise gibt es jedoch für keine der genannten Arten.

Von den 10 Schmetterlingsarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie kommen nach den Verbreitungskarten des FFH-Berichtes 2019 die Arten Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) innerhalb des Untersuchungsraumes potenziell vor. Nachweise gibt es jedoch für diese Art nicht.

Pflanzen

Kennzeichnend für das Plangebiet ist der kleingärtnerisch genutzte Flächenanteil. Im April 2023 fand eine erste Biotop- und Nutzungstypenkartierung⁷ durch PLANUNG kompakt LANDSCHAFT statt. Zusätzlich herangezogen wurden die Angaben des Kartenportal MV des LANDESAMTES FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE. Am 27.09.2023 erfolgte eine weitere Kartierung, die eine genauere Betrachtung der Gartenanlagen ermöglichte.

Von den Pflanzenarten der Anhänge II und IV hat nach den Artentabellen des LUNG lediglich der Kriechende Sellerie (*Apium repens*) sein Verbreitungsgebiet im Bereich des Untersuchungsraums. Einen Nachweis gibt es jedoch nicht.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Plangebiet und seiner Umgebung vorkommenden Biotope, die im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfasst wurden (entsprechend Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013):

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

Biotop-/Nutzungstyp Nr.	Code	Status*	Kartiereinheit
2.7.1	BBR	§ 18	Älterer Einzelbaum
6.2.1	VRP	§ 20	Schilfröhricht
13.2.4	PHW	-	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
13.3.2	PER	-	Artenarmer Zierrasen
13.7.3	PKU	-	Aufgelassene Kleingartenanlage
14.4.2	OEL	-	Lockeres Einzelhausgebiet
14.7.8	OVP	-	Parkplatz, versiegelte Fläche
	USW	§ 20	Permanentes Kleingewässer

*§ - gesetzlich geschützt nach NatSchAG M-V

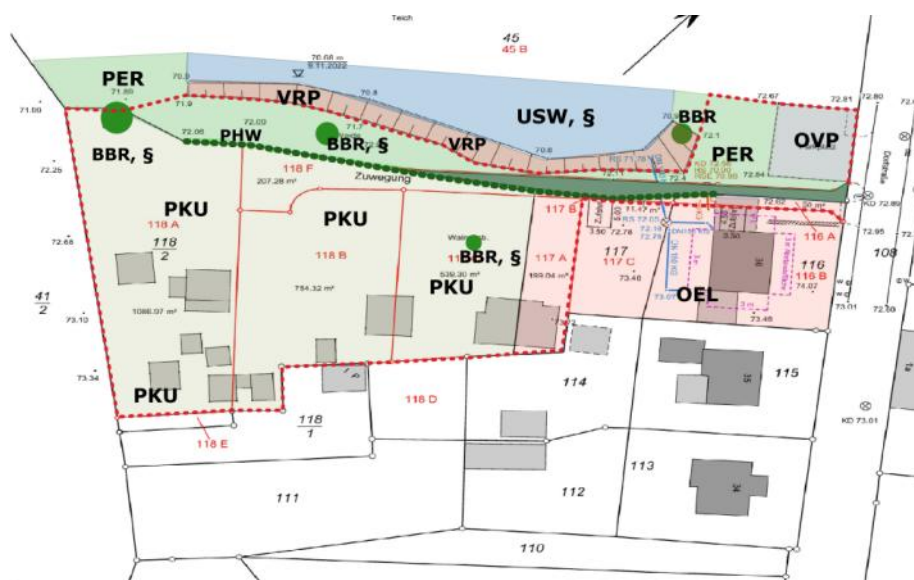


Abbildung 8: Biotopkarte für den B-Plan 8 „Wohnen am Feldrain Neuendorf“ und Umgebung (bearbeitet von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT) mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot umrandet), Stand Biotopkartierung 27.09.2023

⁷ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (HRSG.): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Neuendorf. Nördlich verläuft die Bundesstraße 192 und im Osten die Dorfstraße, über welche die Vorhabenfläche erschlossen wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um 5 kleinparzellierte Gartenanlagen, die dem Biotoptyp 13.7.3 PKU Aufgelassene Kleingartenanlage zugeordnet werden können. Auch Zufahrt und Hausgarten eines Einzelhauses befinden sich innerhalb des Geltungsberichts (14.4.2 OEL Einzelhaus mit großem Hausgarten).



Abbildung 9: Einfahrt im Bereich der geplanten Zuwegung, eigenes Foto vom 27.09.2023

Das im Osten stehende Wohngebäude grenzt an die Gartenparzellen an. Innerhalb des Hausgartens befinden sich mehrere Einzelbäume. Dazu gehören eine Zypresse (*Cupressus spec.*) sowie eine Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*, StU⁸ 1,38 m). Der vordere Teil des Hausgartens ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Der im hinteren Teil des Gartens befindliche Schuppen wurde abgerissen. Auf der Fläche haben sich verschiedene Zier- und Ruderalarten ausgebreitet. So wachsen dort Stockrose (*Alcea rosea*), Goldrute (*Solidago virgaurea*), Margeriten (*Leucanthemum*). Über den Zaun und den Boden breitet sich die Selbstkletternde Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*) aus.

⁸ StU= Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden



Abbildung 10: Ruderalfläche im Bereich des ehemaligen Schuppens, nach Osten schauend, eigenes Foto vom 27.09.2023



Abbildung 11: Blick auf die Ruderalfläche nach Norden, im Hintergrund die Rosskastanie und Zypresse, eigenes Foto vom 27.09.2023

Sowohl das Einzelhaus als auch die Kleingärten werden nördlich umgrenzt von einer Hecke (13.2.4 PHW). Dabei handelt es sich um eine Forsythien-Hecke (*Forsythia*).



Abbildung 12: Blick entlang der Forsythien-Hecke zum östlich liegenden Parkplatz, eigenes Foto vom 12.04.2023

Nordöstlich befindet sich eine kleine Parkplatzfläche (14.7.8 OVP). Weiterhin befindet sich im Norden angrenzend ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes, permanentes Kleingewässer (Zusatzcode USW), dessen Ufervegetation gekennzeichnet ist durch eine strukturreiche Hochstaudenflur, den Aufwuchs von Schilfrohr (*Phragmites australis*) sowie einzelnen Weidenbäumen (*Salix spec.*).

Auf der Wasseroberfläche gibt es Wasserlinsen (*Lemna spec.*). Das Gewässer wird als Angelteich verwendet und ist als Pachtgewässer des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e. V. ausgewiesen.



Abbildung 13: Blick auf das Kleingewässer mit verlandeter Uferzone, von Ost nach West schauend, eigenes Foto vom 27.09.2023

Auf der Fläche zwischen Kleingewässer und Gartenanlagen wächst ein artenarmer Zierrasen (13.3.2 PER), auf dem ein kleiner Trampelpfad entlang der Hecke verläuft. Über diesen können die einzelnen Kleingartenanlagen erschlossen werden.

Weiterhin befinden sich auf dieser Fläche nördlich der Siedlungshecke zwei Weidenbäume (*Salix alba*). Dabei weist die westlich stehende Weide einen StU von 3,90 m und die östlich stehende einen StU von 2,80 m auf. Beide Bäume gelten demnach gemäß § 18 des NatSchAG M-V als geschützt. Sie gehören dem Biotoptyp 2.7.1 BBA Älterer Einzelbaum an. Die beiden Weiden befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch nicht innerhalb der vorgesehenen Bauflächen.



Abbildung 14: Westlich stehende Weide, StU 3,90 m, eigenes Foto vom 12.04.2023



Abbildung 15: Östlich stehende Weide, StU 2,80 m, eigenes Foto vom 12.04.2023

Die Gartenanlagen sind geprägt durch die Anlage von Nutzflächen für den Obst- und Gemüseanbau, verschiedenen Zierpflanzungen, Rasenflächen sowie einzelnen Obstbäumen, die StU zwischen 50 und 90 cm aufweisen (hauptsächlich Kirsche, Apfel, Pflaume und Birne).



Abbildung 16: Gewächshaus mit Zierpflanzen, eigenes Foto vom 27.09.2023



Abbildung 17: Nicht mehr bewirtschaftete Gartenanlage mit Aufwuchs von Astern, Sonnenblume und weiteren Stauden, eigenes Foto vom 27.09.2023

Auch ein Walnussbaum mit einem Stammumfang von 1,90 m findet sich dort. In den Kleingärten befinden sich auch weiterhin noch Lauben und Schuppen, Gewächshäuser, ein künstlich angelegter Teich und ein Hühnerstall.



Abbildung 18: Künstlich angelegter Teich innerhalb der Gartenparzelle, eigenes Foto vom 27.09.2023

Im Südwesten befindet sich ein bereits brachliegender Kleingarten. Dieser ist ebenfalls geprägt durch Obstbäume und Brombeerbewuchs. Auch ein Lebensbaum (*Thuja*), eine Zypresse sowie eine Lärche wachsen dort. Bei der Laube kann man durch offen stehende Türen, Fenster bzw. Spalten ins Innere des Gebäudes gelangen.



Abbildung 19: Brachliegender Garten im Südwesten mit bereits zerfallener Laube, eigenes Foto vom 27.09.2023

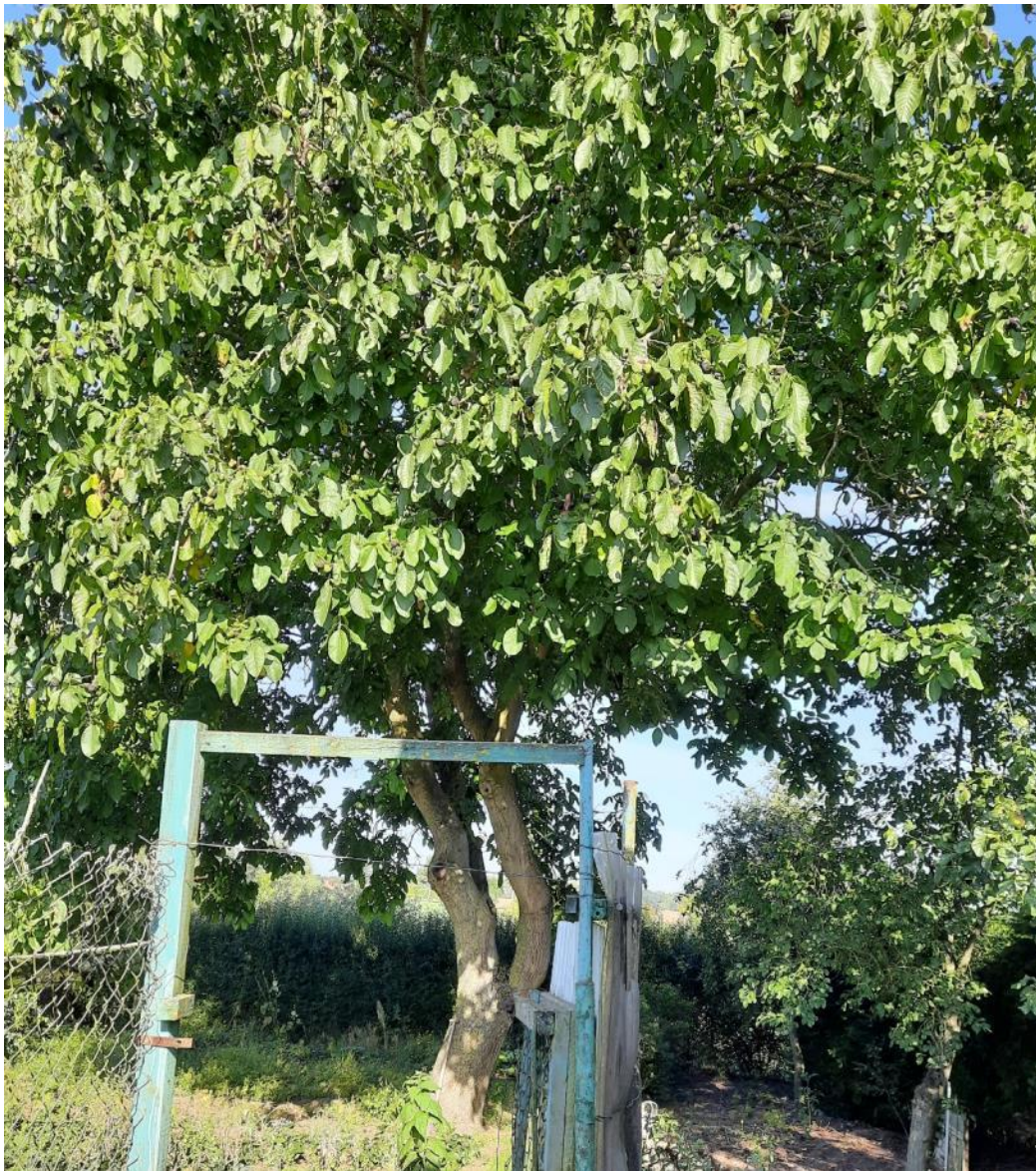


Abbildung 20: Walnussbaum mit einem StU von 1,90 m, eigenes Foto vom 27.09.2023

Der Walnussbaum sowie die beiden in der Beschreibung genannten nordwestlich stehenden Weidenbäume sollen im Zuge der Vorhabenumsetzung gefällt werden.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine nach § 30 BNatSchG ausgewiesenen gesetzlich geschützten Biotope.



Abbildung 21: Gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes nach dem Kartenportal Umwelt M-V, Abruf 07.07.2023

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein geschütztes, permanentes Kleingewässer an (Biotop Nr. MST01768). Am Ufer haben sich eine strukturreiche Hochstaudenflur sowie eine *Phragmites*-Röhricht-Vegetation entwickelt. Einzelne Weidenbäume umgrenzen das Gewässer. Das Kleingewässer befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Auch im Süden befindet sich ein geschütztes, permanentes Kleingewässer (Biotop Nr. MST01769) an dessen Ufer es einen Aufwuchs von Weiden und Rohrkolben gibt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines nach § 32 BNatSchG ausgewiesenen FFH- oder Vogelschutzgebietes. Im Plangebiet kommen keine nach § 29 BNatSchG, ergänzt durch § 14 NatSchAG M-V, geschützten Teile von Natur und Landschaft vor.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende nationale Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet LSG_045 „Tollenseseebecken“; ca. 300 m südlich,
- Landschaftsschutzgebiet LSG_059a „Malliner Bach und Seenkette – Landkreis Mecklenburg-Strelitz [jetzt LKrs. Mecklenburgische Seenplatte]“; ca. 980 m nördlich.

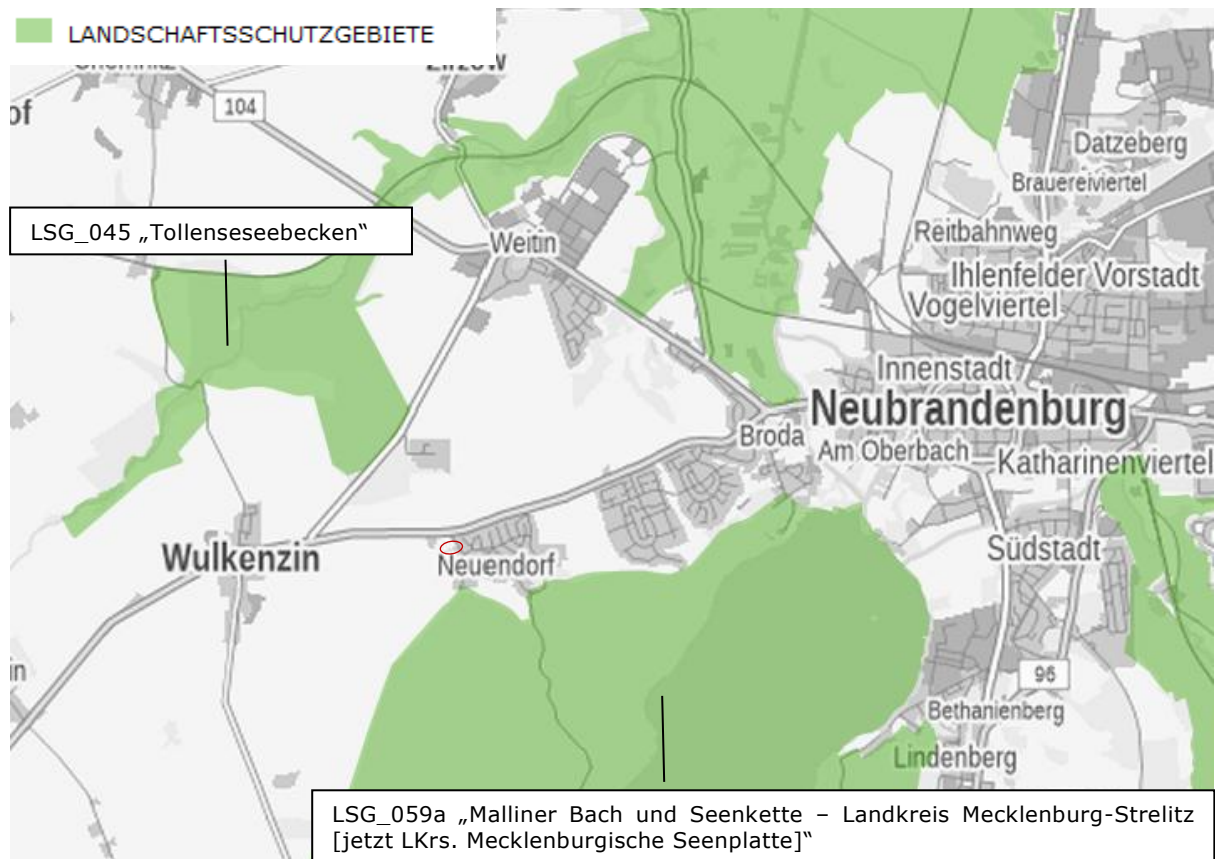


Abbildung 22: Darstellung der Landschaftsschutzgebiete „Tollenseseebecken“ und „Malliner Bach und Seenkette – Landkreis Mecklenburg-Strelitz [jetzt LKrs. Mecklenburgische Seenplatte]“ mit Darstellung des Plangebietes (rot umkreist), Kartenportal Umwelt M-V, Abruf 07.07.2023

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende internationale Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, ca. 300 m südlich,
- FFH-Gebiet DE_2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, ca. 980 m nördlich,
- FFH-Gebiet DE_2444-301 „Kuckssee und Lapitzer See“, ca. 6.340 m westlich,
- VSG DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“; ca. 4.080 m westlich.

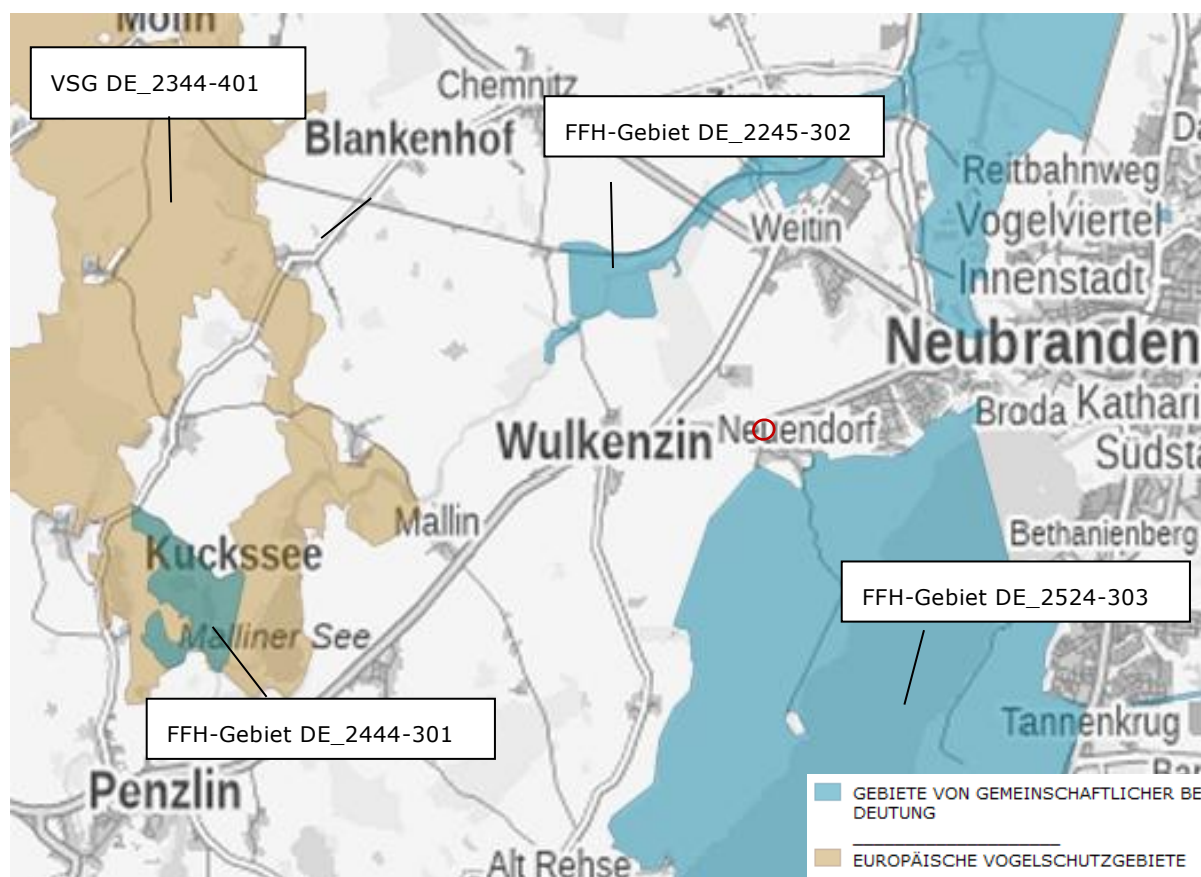


Abbildung 23: Darstellung der internationalen Schutzgebiete FFH-Gebiet DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, FFH-Gebiet DE_2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, FFH-Gebiet DE_2444-301 „Kuckssee und Lapitzer See“, VSG DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ mit Darstellung des Plangebietes (rot umrandet); Kartenportal Umwelt M-V Abruf 07.07.2023

Gemäß dem Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“⁹ umfasst das ca. 6.550 ha große Gebiet den Tollensesee und die Lieps mit der dazwischen liegenden vermoorten Halbinsel, die einmündenden naturnahen Bachtäler mit quelligen Talterrassen sowie ausgedehnten Buchenwäldern mit zahlreichen Zwischenmooren. Folgende Erhaltungsmaßnahmen werden genannt: "Erhalt des Tollensesees als nährstoffärmeres Gewässer, Erhalt und teilweise Wiederherstellung günstiger Erhaltungszustände von Kleingewässern und artenreicher Trockenrasen, angrenzender Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten sowie die Etablierung von *Apium repens* an geeigneten Stellen im Gebiet." Das FFH-Gebiet befindet sich ca. 300 m südlich.

Bei dem ca. 6.889 ha großem FFH-Gebiet DE 2345-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“¹⁰ handelt es sich um eines der größten Flusstalmoore mit mehreren naturnahen Zuflüssen, Kleingewässern (vor allem Torfstiche), kalkreichen Niedermooren, Bruch- und Moorwäldern, Trocken- und Magerrasen sowie Laubwäldern an den Talhängen. Gemäß dem Standard-Datenbogen werden als Erhaltungsmaßnahmen genannt: „Erhalt und teilweise Entwicklung einer Flusstalmoorlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensräumen sowie einer großen Zahl von FFH-Arten, teilweise Wiederherstellung und Sicherung der Nutzung bzw. Pflege von Grünlandlebensräumen.“ Für den Erhalt des Sumpf-Glanzkrautes (*Liparis loeselii*) ist die Offenhaltung der Habitatfläche

⁹ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.): Standard-Datenbogen DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, Stand 05.2020

¹⁰ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.): Standard-Datenbogen DE 2345-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, Stand 05.2020

durch regelmäßige Mahd ab Mitte September mit Entfernung des Mahdgutes vorgesehen. Das FFH-Gebiet befindet sich ca. 980 m nördlich.

Der Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet DE 2444-301 „Kuckssee und Lapitzer See“¹¹ beschreibt das 126 ha große Gebiet als zwei große, eutrophe Flachseen mit breiten Verlandungsgürteln und quelligen Erlenbruchwäldern, welche in einer ehemaligen eiszeitlichen Schmelzwasserrinne liegen. Als Erhaltungsmaßnahmen werden der Erhalt und die teilweise Entwicklung von Seen mit angrenzenden Grünland-, Moor- und Waldlebensraumtypen sowie Habitaten charakteristischer FFH-Arten genannt. Das FFH-Gebiet befindet sich ca. 6.340 m westlich.

Gemäß dem Standard-Datenbogen für das VSG DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“¹² handelt es sich bei dem Gebiet um eine strukturreiche ca. 7.664 ha große Offenlandschaft mit Ackerhohlformen und Grünlandbereichen, einer Kleinseenkette sowie homogen verteilten Eichen- und Buchenwäldern mit eingelagerten Waldmooren. Die Güte und Bedeutung liegt in einem repräsentativen Vorkommen von waldbewohnenden Anhang 1 Arten. Die Offenlandbereiche sind geprägt durch Ackerbau, mit einer markanten Seenrinne und naturnahen Laubwaldinseln. Das VSG befindet sich etwa 4.080 m westlich.

Biologische Vielfalt

Das Gebiet ist vor allem geprägt durch die kleingärtnerische Nutzung und einer damit verbundenen starken anthropogenen Beeinflussung. Dennoch können die Gehölzstrukturen innerhalb der Gartenanlagen sowie im Randbereich des Vorhabenstandortes eine größere Struktur- und Artenvielfalt aufweisen. Sie bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Nahrungsgrundlagen und können als Rückzugsraum dienen.

Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die einem Biotopverbundsystem angehören. Gemäß dem GLRP MS handelt es sich dabei um den Biotopverbund Nr. 45 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, welcher Teil des gleichnamigen FFH-Gebietes ist. Das Plangebiet selbst ist nicht Teil dieses Verbundes.

2.1.3 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft

Fläche

Die Größe der Gesamtfläche, welche durch das Vorhaben beansprucht wird, beträgt insgesamt ca. 3.680 m². In Anspruch genommen werden durch das Vorhaben hauptsächlich Flächen, die derzeit einer kleingärtnerischen Nutzung unterliegen. Durch vorhandene Lauben, Schuppen und Wege werden etwa 354 m² vollversiegelt und 141 m² teilversiegelt.

Boden

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns liegt die Gemeinde Wulkenzin in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte (3)“, in der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet (32)“ und gehört zur Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder (320)“.

¹¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Standard-Datenbogen DE 2444-301 „Kuckssee und Lapitzer See“, Stand 05.2020

¹² Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Standard-Datenbogen DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“, Stand 05.2017

Die Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte ist gekennzeichnet durch wellige bis kuppige Grundmoränen und nach Süden und Südwesten gerichtete Becken und Täler. Endmoränenzüge befinden sich nur wenige in der Planungsregion.

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion der Jungmoränenlandschaften und gehört zur Bodengroßlandschaft der Grundmoränenplatten und lehmigen Endmoränen im Jungmoränengebiet Norddeutschlands.

Das Gelände weist ein ebenes Relief auf. Nach der Bodenübersichtskarte des LUNG (1:500.000) liegt die Fläche innerhalb der Bodengesellschaft 18, die sich aus dem Bodentyp Sand-/ Kies-/ Lehm-Braunerde/ Parabraunerde/ Kolluvisol (Kolluvialerde) zusammensetzt. Es handelt sich um sehr heterogene, steinige Endmoränen mit starkem Relief, welche einen geringen Wassereinfluss aufweisen.

Gemäß des Geodatenviewer GDI-MV weist der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, eine Bodenzahl von 54 auf. Bei der Bodenart handelt es sich um sandigen Lehm.



Abbildung 24: Darstellung der Bodenzahlen innerhalb des Plangebietes (rot umrandet), Geodatenviewer GDI-MV, Abruf 07.07.2023

Der Boden ist nach Karte 4 Schutzwürdigkeit des Bodens des Grund- und Oberflächenwassers der ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes im Plangebiet einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Nach dem Kartenportal Umwelt M-V sind gesetzlich geschützte Geotope am Vorhabenstandort und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Altlasten gemäß § 2 BBodSchG sind auf der Fläche nicht bekannt.

Tabelle 3: Parameter vorsorgender Bodenschutz, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V

Bodenparameter	Plangebiet
Feldkapazität bis 1 m	mittel
nutzbare Feldkapazität bis 1 m	hoch
Luftkapazität bis 1 m	mittel
effektive Durchwurzelungstiefe	mittel
potenzielle Nitratauswaschungsgefährdung	gering
potenzielle Wassererosionsgefährdung	keine
potenzielle Winderosionsgefährdung	keine

Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen. Das nächste großflächige Trinkwasserschutzgebiet MV_WSG_2445_05 (Neubrandenburg/ Schutzzone II/IIIa/IIIb) und MV_WSG_2249_03 (Leopoldshagen/ Schutzzone III) befindet sich ca. 1.200 m nördlich bei Wulkenzin.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des Vorhabenstandortes bei > 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im östlichen Bereich bei 185,3 mm/a und im westlichen Bereich bei 101,8 mm/a. Grundwasserleiter sind glazifluviale Sande im Weichsel-Komplex. Als Grundwasserüberdeckung ist weichselzeitlicher Geschiebemergel angegeben.

Permanente große Oberflächengewässer sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Das nächstgelegene Stillgewässer ist das permanente Kleingewässer (Nr. MST01768, ca. 3.127 m² groß), welches nördlich an das Plangebiet angrenzt. Weiterhin befindet sich etwa 32 m südlich das Kleingewässer Nr. MST01769 mit einer Größe von 409 m². Etwa 2.000 m südöstlich befindet sich zudem der Tollensesee.

Es befinden sich keine Fließgewässer in der direkten Umgebung. In einer Entfernung von ca. 3.000 m östlich fließt der Ölmühlenbach, welcher in die Tollense mündet. Ebenfalls 3.000 m entfernt fließt im Norden das Malliner Wasser, welches in den Aalbach übergeht, entlang. Südlich abzweigend vom Aalbach verläuft weiterhin ein Graben, welcher nördlich von Wulkenzin auf einer Ackerfläche endet und gemäß dem Kartenportal Umwelt M-V unteririsch Richtung Wulkenzin verläuft.

Funktionen von besonderer Bedeutung sind für das Grundwasser nicht abzuleiten. Im Gebiet befinden sich keine Gebiete mit überdurchschnittlicher Beschaffenheit oder Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Auch Trinkwasserschutzgebiete, **festgesetzte Überschwemmungsgebiete**, Heilquellen oder Mineralbrunnen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Klima, Luft

Das Klima in der Region ist überwiegend kontinental geprägt und gehört zur Klimastufe mäßig trockenes Klima. Aufgrund der ländlichen Lage und guten Durchlüftung des Vorhabenstandortes ist von keiner nennenswerten Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

Die maximale Temperatur in der Region liegt im Jahresdurchschnitt bei 11° Celsius. Das Minimum liegt im Durchschnitt bei 5° Celsius. Die mittlere Anzahl der Tage mit

mindestens 1,0 mm Niederschlagsmenge liegt bei 113 Tagen im Jahr. Die Sonnenscheindauer beträgt ungefähr 4 Stunden pro Tag¹³.

Weiterhin befindet sich der Bereich des Plangebietes in einer niederschlagsbenachteiligten Zone.

Landschaft

Das Plangebiet liegt gemäß des Umweltkartenportal M-V in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Das Gebiet ist Teil des Landschaftsbildraumes V 7 - 22 „Heckenlandschaft um Wulkenzin“.

Dieser Landschaftsbildraum wird gekennzeichnet durch flachwellige Ackerlandschaften und einem System von linear angelegten Haselhecken. Grünlandnutzung findet kaum statt. Als wertvoll werden das Ortsbild Wulkenzins mit Kirchturm (von Süden schauend) sowie die Waldränder des Broader Holz genannt. Zur Vielfalt der Vegetation trägt vor allem eine Allee, die westlich von Wulkenzin und südlich von Weitin verläuft, bei. Als besondere Blickbeziehung gilt die Aussichtshöhe zwischen Wulkenzin und Neuendorf.

Nach den Bewertungsbögen des Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern für das Landschaftsbildpotenzial wird die abschließende Schutzwürdigkeit als mittel eingestuft.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume.

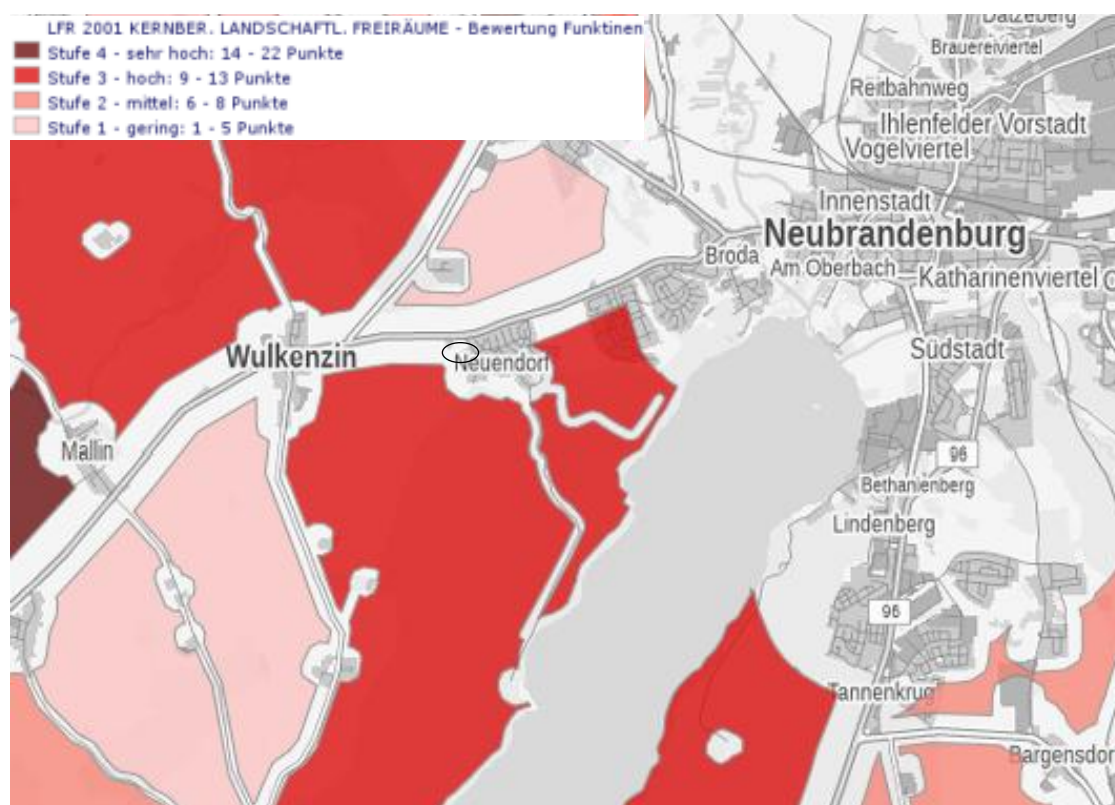


Abbildung 25: Auszug Bewertung Funktion der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume, mit Darstellung Plangebiet (Schwarz), Quelle: Kartenportal Umwelt M-V Abruf 17.07.2023

¹³ <https://klima.org/deutschland/klima-neubrandenburg/>, Abfrage 17.07.2023

2.1.4 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale.

Gemäß der Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich sowohl im Geltungsbereich als auch in der unmittelbaren Umgebung Bodendenkmale. Es handelt sich dabei um die Fundplätze 3, 8 und 11 (Siedlungen von der Vorrömischen Eisenzeit bis zur Völkerwanderungszeit).

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes sowie innerhalb der Ortschaft Neuendorf.

Die Baudenkmale der angrenzenden Städte Neubrandenburg und Penzlin haben einen in die Ortslagen eingebundenen Standort, der vor allem auf Grund der Entfernung keine besonderen oder herausragenden Sicht- oder Landschaftsachsen aufweist.

2.1.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes durch den Menschen hat insbesondere das natürliche Wechselgefüge der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und biologische Vielfalt anthropogen verändert. Durch diese anthropogene Beeinträchtigung haben die einzelnen Schutzgüter eine relativ geringe Wertigkeit.

3. Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bebauung sowie die Inanspruchnahme der Fläche sind mit Eingriffen verbunden. Dabei kann es sich um folgende Auswirkungen handeln:

a) baubedingten, zeitlich auf die Bauzeit begrenzten Auswirkungen durch:

- Baustellenverkehr,
- Einrichtung der Baustelle,
- Abschieben des Oberbodens,
- ggf. Absenkung des Grundwassers,
- Abschwemmung von Stoffen,
- Lärm, Erschütterungen und Staub,
- Bodenverdichtung,

b) anlagenbedingten, dauerhaften Auswirkungen durch:

- Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung,
- Verlust von Bodenfunktionen,
- Verlust von Lebensraum für Vegetation und Edaphon,
- Unterbrechung der Sukzession,
- ggf. akustischen und olfaktorische Emissionen,
- kleinklimatische Temperaturveränderungen,
- Verlust von Versickerungsfläche,

c) betriebsbedingten, dauerhaften Auswirkungen durch:

- zunehmender Fußgänger-, Rad- und PKW-Verkehr,
- Emissionen durch Heizungsanlagen o.ä..

3.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Geplant ist die Errichtung von **2 Wohngebäuden**. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücksflächen wird entlang der Grenze des nördlichen Geltungsbereiches verlaufen.

Gemäß dem LEP M-V 2016 befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus soll nach dem LEP M-V 2016 4.6. Abs. 4 der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

In Bezug auf Erholung haben das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nach der Karte 13 der ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Die im Umfeld befindlichen Radwege/ Radwanderwege bleiben in ihrer Funktion voll erhalten. Die angebotenen Freizeitaktivitäten in den umliegenden Orten werden durch den Bau der Wohngebäude nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit von allgemeiner Bedeutung.

Während der Bauphase kann es auf Grund von Lärm- und Staubbelastungen zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kommen. Nach der Fertigstellung der Gebäude sowie der zugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze werden diese regelmäßig genutzt. Bei dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen handelt es sich jedoch um reinen Anliegerverkehr. Durch die Nutzung der Kleingärten steht schon jetzt bzw. bestand ein gewisser Anteil an Anliegerverkehr, der sich durch das geplante Vorhaben nicht erheblich erhöhen wird. Da es sich nur um 3 Wohngrundstücke handelt, sind die Verkehrsbelästigungen und der Lärm zu vernachlässigen.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit ist durch die Ausführung des Bebauungsplanes nicht auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Tiere

Die Vorbereitung des Baufeldes und die bauliche Umsetzung können zu einer Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG führen. Zusätzlich ist die Fällung von Einzelbäumen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens geplant.

Vermeidungsmaßnahme VM 1 Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung

Im Zuge der Baufeldvorbereitung und der Vorhabenumsetzung können Revierpaare in der Brutzeit auf Grund von Baulärm aus ihren Revieren vergrämt oder während der Bebrütung des Geleges gestört werden. Dies kann zur Aufgabe des Nestes führen. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die Baufeldberäumung und Bautätigkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sollte das Schaffen eines Baufelds auf der Fläche weiter in das Jahr hinein andauern, so sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden.

Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Der Nachweis erfolgt durch eine fachkundige Person.

Als Baufeldfreimachung (einschl. des Baustellenverkehrs) anzusehen sind der Bau von Zuwegungen sowie die Errichtung von Montage-, Fundament- und Baustelleneinrichtungsflächen.

Vermeidungsmaßnahme VM 2 Gehölzschnitte

Lebensraumeignung für Vögel weisen vor allem die Gehölzstrukturen innerhalb der Gartenanlagen und der angrenzenden Bereiche auf. Gehölzrückschnitte/-rodungen sind deshalb zum Schutz der Gehölzbrüter ebenfalls im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Baumbewohnende Fledermausarten können ihre Wochenstuben oder Winterquartiere innerhalb der Baumhöhlungen von Altbäumen anlegen.

Da im Zuge der Vorhabenumsetzungen Baumfällungen vorgesehen sind, gilt auch hier, dass die Altbaumbestände vor den Fällarbeiten auf mögliche Quartiere untersucht werden müssen, um eine Störung, Verletzung oder Tötung gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Kommt es zur Rodung von Gehölzen, die ein Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen, gilt:

Bäume, bei denen keine nähere Begutachtung (z.B. endoskopisch) stattgefunden hat, sollten im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und keine Vogelbruten betroffen sind) gefällt werden. Sind die Quartiere besetzt, muss die Fällung verschoben werden.

Die Feststellung möglicher Quartiere ist durch eine fachkundige Person durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme VM 3 ökologische Baubegleitung

Um die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen, ist eine ökologische Baubegleitung (fachlich ausgebildete Person) notwendig. Diese Baubegleitung ist durch einen Landschaftsplaner/Gutachter zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und möglicher CEF-Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme VM 4 Gebäudeabriss

Um einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Lauben vor dem Abriss auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Während der Geländebegehung wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten entdeckt.

Werden keine Quartiere nachgewiesen, kann der Abriss der Lauben im Zeitraum vom 30.10 bis 16.03 erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme VM 5 Beleuchtung

Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.04 bis 31.10 nur zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang durchzuführen (Nachtbauverbot).

Die nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Es ist zu berücksichtigen, dass die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen so anzubringen sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen geschützt sind. Die Außenbeleuchtung für die geplanten Wohnanlagen sind so zu wählen, dass der Insektenanflug so weit wie möglich reduziert wird. Die an Gehölzbestände angrenzenden Bereiche des Plangebiets dürfen nicht beleuchtet bzw. angeleuchtet werden. Zur Vermeidung von Streulicht sind Lampen im Außenbereich nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge, sicherheitsrelevante Bereiche etc.) auszurichten, eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern darf nicht erfolgen. Zu verwenden sind dimmbare LEDs (1.800 Kelvin, bernsteinfarben). Lampengehäuse dürfen nur einen kleinen Lichtkegel bilden und müssen nach oben abgeschirmt sein. Die Lichtpunkthöhe soll 4 m nicht überschreiten.

Vermeidungsmaßnahme VM 6 Amphibien- und Reptilienschutz

Das nördlich angrenzende Kleingewässer bietet Lebensraum für Amphibienarten wie Rotbauchunke oder Teichfrosch. Ein Eingriff in das Kleingewässer samt Uferbereich erfolgt nicht.

Da sich etwa 32 m südlich des Plangebietes ein weiteres permanentes Kleingewässer befindet, ist vor allem während der Wanderungen zwischen den bestehenden Teillebensräumen ein Vorkommen auch auf den Flächen innerhalb des Plangebietes möglich.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist nicht auszuschließen. Die Tiere bevorzugen vor allem grabfähige Bereiche. Auch Steinaufschüttungen bieten ihnen einen Lebensraum.

Konkrete Spuren wurden nicht festgestellt.

Um potenzielle baubedingte Beeinträchtigungen durch die angrenzende Lage an das Plangebiet dennoch zu vermeiden, ist Anfang September sowie vor Beginn der örtlichen Frühjahrswanderungen ab Mitte Februar der Bau- und Arbeitsbereich mit einem Amphibien-/Reptilienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren. Die Höhe des Schutzzauns beträgt mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Der Zaun muss so beschaffen sein, dass er nicht überklettert werden kann und sollte aus einem glatten Material bestehen. Der Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten vorzuhalten und zu kontrollieren. Damit lässt sich vermeiden, dass wandernde Amphibien und Reptilien in die Baugruben geraten.

Offene Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe können während der Bauzeit als Fallen wirken. Baustraßen, die nicht höhengleich mit dem angrenzenden Gelände verlaufen, können eine Barriere für wandernde Amphibien und andere Kleintiere darstellen. Eine Beeinträchtigung kann weitestgehend ausgeschlossen werden, wenn die

Baugruben oder Kabelgräben gesichert und Wege höhengleich bzw. mit Anrampungen gebaut werden.

CEF-Maßnahmen

Kommt es zu einem Verlust von Quartieren und/oder Brutstätten, sind Ersatzquartiere im Umfeld anzubringen. Die Ersatzquartiere sind regelmäßig zu pflegen und zu warten (Leerung, Reinigung, Reparatur bzw. ersetzen bei Schäden). Die Auswahl der Standorte erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung.

Für weitere Artengruppen heißt es: In mögliche Fischotter- und Biberhabitate wird nicht eingegriffen. Der Eremit benötigt alte Höhlenbäume. Diese Lebensräume gibt es innerhalb des Plangebietes nicht. Auch weist das Plangebiet keine geeigneten Habitate für Libellen- und Schmetterlingsarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie auf.

Eine erhebliche Gefährdung der einzelnen Tierarten ist bei dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, soweit die Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Pflanzen und die biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Weiden mit einem Stammumfang von 3,90 m sowie 2,80 m. Die Weiden gelten nach § 18 NatSchAG M-V als geschützt. Sie befinden sich jedoch nicht im Bereich der vorgesehenen Bauflächen und weisen einen ausreichenden Abstand auf. Es ist keine Gefahr in Verzug erkennbar.

Ein Walnussbaum mit einem Stammumfang von 1,90 m befindet sich innerhalb eines Baufensters. Auch dieser gilt nach § 18 NatSchAG M-V als geschützt.

Im Zuge der Vorhabenumsetzung ist die Fällung der genannten Einzelbäume vorgesehen.

Als Ausgleich sind Baumpflanzungen entlang der nordwestlichen- und östlichen Grenze des Plangebietes, Baumpflanzungen südlich des Radweges an der B 192 sowie die Anlage einer Feldhecke außerhalb des Geltungsbereichs nordwestlich des Kleingewässers vorgesehen. Diese Gehölzbestände bieten einen wertvollen Zufluchts- und Rückzugsort für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Eingriff in die vorhandene Vegetation. Es handelt sich dabei um verbreitete und nicht gefährdete Arten der Siedlungsfläche mit einer geringen Wertigkeit.

Innerhalb des Vorhabenstandortes ist die biologische Vielfalt durch Folgen der jahrelangen kleingärtnerischen Nutzung und der anthropogenen Beeinflussung bereits gemindert. Aus den erfassten Daten zum Bestand von Fauna und Flora im Plangebiet lässt sich nach derzeitigem Planungsstand keine besondere Bedeutung des Vorhabenstandortes für die biologische Vielfalt ableiten. Der Vorhabenstandort ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Es befinden sich keine ausgewiesenen nationalen oder internationalen Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Das FFH-Gebiet DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ befindet sich ca. 300 m südlich. Das FFH-Gebiet DE_2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ liegt ca. 980 m nördlich, das FFH-Gebiet DE_2444-301

„Kuckssee und Lapitzer See“ ca. 6.340 m westlich und das Vogelschutzgebiet DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ ca. 4.080 m westlich.

Für die Arten und Lebensraumtypen der Schutzgebiete bestehen keine Beeinträchtigungen. Das Vorhaben widerspricht nicht den angegebenen Erhaltungsmaßnahmen gemäß den Standarddatenbögen.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG_045 „Tollenseseebecken“ liegt ca. 300 m südlich und das Landschaftsschutzgebiet LSG_059a „Malliner Bach und Seenkette – Landkreis Mecklenburg-Strelitz [jetzt LKrs. Mecklenburgische Seenplatte]“ ca. 980 m nördlich. Auch in diese Areale erfolgt kein Eingriff. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung großräumiger Populationszusammenhänge wird nicht verursacht. Es kommt somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

3.1.3 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft

Die Beeinträchtigung der Fläche würde im Verbrauch durch dauerhafte, großflächige Versiegelung liegen. Durch den Bau der Wohngebäude können bis zu 750 m² überbaut werden. Für die Inanspruchnahme von Flächen ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt worden. Zusätzlich liegt innerhalb des Plangebietes bereits eine Vollversiegelung durch die vorhandenen Gartenlauben, Schuppen und Gewächshäuser (314 m²) sowie durch das Carport (15,75 m²) und die Zufahrt im östlichen Einfahrtsbereich (50 m²) vor. Von Carport und Zufahrt befinden sich jedoch nur etwa insgesamt 40 m² innerhalb des Geltungsbereichs. Dadurch beträgt der Anteil der vollversiegelten Flächen im gesamten Geltungsbereich 354 m². Die Wege innerhalb der Gartenlauben sowie einzelne Bereiche zwischen den Lauben und Schuppen sind teilversiegelt. Die teilversiegelten Flächen nehmen dabei einen Anteil von 141 m² ein.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können damit ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Zu den Grundsätzen des Bodenschutzes gehört die weitgehende Verminderung einer Bodeninanspruchnahme und Neuversiegelung, d. h. Vorrang sollte die Überbauung bereits vorbelasteter Böden haben. Bei den Böden im Untersuchungsraum handelt es sich ausschließlich um Böden, die durch eine Kleingartennutzung geprägt und die als Lebensraum für Pflanzen geeignet sind. Die Böden sind anthropogen überprägt. Ein Teil der Bebauung findet in einem Bereich statt, in dem der Boden bereits überbaut und vollversiegelt ist. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung wird die Geländeform erhalten bleiben. Es handelt sich um keine besonders schutzwürdigen Böden.

Die Beeinträchtigung des Bodens liegt im Bodenabtrag und der Vollversiegelung. Bei der Vollversiegelung geht kleinflächig Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Die Bodenlebewesen (Edaphon) verlieren durch die Bereiche der Vollversiegelung ihren Lebensraum vollständig. Es kommt im Boden zu Beeinträchtigungen des Gas- und Wasseraustausches. In den zu versiegelnden Bereichen geht die Ertragsfähigkeit des Bodens verloren.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung im Bereich vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.

Ein sorgfältiger naturnaher Einbau unbelasteten Bodens mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten. Wird bei den Aushubarbeiten Material angetroffen, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so sind unverzüglich die zuständigen Behörden zu verständigen.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu bestimmen, so dass der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Wenn bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorgaben des Bodenschutzes eingehalten, flächenschonend gearbeitet und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden umgesetzt werden, gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von dem geplanten Vorhaben aus.

Das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben gering betroffen. Ein Eingriff ist das nördlich angrenzende Kleingewässer ist nicht vorgesehen. **Durch die Umsetzung der Planung und die Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen werden keine Veränderungen vorgenommen, die das Kleingewässer, welches gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V als geschütztes Biotop gilt, beeinträchtigen.**

Durch das Vorhaben werden keine Trinkwasserschutzgebiete und **festgesetzte Überschwemmungsgebiete** berührt.

Durch die Neuversiegelung von Flächen geht direkte Versickerungsfläche für Niederschläge verloren.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst. Zur Vermeidung der Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung sind die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen anzuwenden.

Zusätzlich ist bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen darauf zu achten, dass Baumarten verwendet werden, welche mit geringen Niederschlagsmengen auskommen.

Bei fachgerechter Bauausführung der Arbeiten kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgeschlossen werden.

Nach § 1a Abs. 5 des BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Für das Klima bedeutsame Kaltluftentstehungsflächen oder Frischluftströme sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Bodenversiegelung durch den Bau von Fundamenten verhindert die Versickerung von Regenwasser und dementsprechend ebenso die Fähigkeit der Verdunstung. Die Kaltluftentstehung kann dadurch eingeschränkt werden. Da versiegelte Bodenbereiche als Lebensraum für die Vegetation nicht mehr zur Verfügung stehen, ist an diesen Stellen auch der positive Einfluss von Pflanzen auf das Klima nicht mehr gegeben.

Die Nutzung der Gebäude führt außerdem zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Luftschadstoffen. Auch der Baustellenverkehr und -betrieb wird zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung des Klimas durch z. B. Staub führen. Dabei handelt es sich allerdings um einen zeitlich begrenzten Eingriff. Da das Verkehrsaufkommen nach den Bauarbeiten als sehr schwach eingeschätzt wird, sind die Auswirkungen der Emissionen für die Schadstoffsituation gering.

Insgesamt kommt es durch diese kleinklimatischen Veränderungen zu einer verringerten Luftfeuchtigkeit und einer Erhöhung der Lufttemperatur.

Um den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden, werden bei der Planung des Bauvorhabens Maßnahmen umgesetzt, die dem Klimawandel entgegen wirken sollen. So sorgt ein Verbot von sog. Stein- oder Schottergärten für eine ausreichende Durchgrünung innerhalb des Plangebietes. Die Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer herzustellen. Zusätzlich werden im Rahmen des Kompensationsausgleichs Baumreihen im nördlichen Geltungsbereich sowie südlich der B 192 angelegt. Ebenfalls soll eine Feldhecke im nordwestlichen Bereich des Kleingewässers errichtet werden.

Die vorgesehene Vegetation übernimmt dabei die Funktion der Luftfilterung, der Was-seranreicherung sowie der Staubbinding, sodass es nicht nur zu einer Klimaverbesserung kommt, sondern auch zu einer Abmilderung der genannten Phänomene kommt.

Das für die Frischluftentstehung angrenzende Ackerland wird nicht bebaut. Dadurch kann es seine Funktion in Bezug auf das Klima weitgehend erhalten und eine Durchmischung von kalter und der über dem Plangebiet erhitzten Luftschichten gewährleisten.

Weiterhin ist die Errichtung der geplanten Wohngebäude in einem Bereich geplant, der bereits vorher baulich beeinträchtigt war. Die Flächenversiegelung findet auf einer verhältnismäßig kleinen Bodenfläche statt, sodass ein Einfluss auf das lokale Klima nicht zu erwarten ist. Für das lokale Klima ist nach Abschluss der Bauarbeiten nicht mit einer erheblichen Änderung zu rechnen. Eine Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts findet nicht statt. Auswirkungen gemäß § 8 Abs. 1 KAnG sind nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren sind die aktuellen gesetzlichen Regelungen vor allem zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung umzusetzen, dieses haben eine direkte Anwendungsregelung. Die neu zu errichtenden Wohngebäude werden z.B. nach den Standards des aktuellen GEG (Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und

zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) erbaut.

Die genannten Maßnahmen wirken dem Klimawandel entgegen und gewährleisten, dass das Bauvorhaben den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind bei Umsetzung der Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Neuendorf. Im Norden verläuft die B 192 und im Osten grenzen weite Ackerflächen an das Gebiet an. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich zwar um einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft, dennoch werden die Auswirkungen auf die Landschaft durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen und die anthropogene Nutzung abgemildert. Im Osten und Süden, angrenzend an das Plangebiet, besteht bereits Wohnbebauung. Die vorgesehenen Umgestaltungen betreffen vor allem die Bodenoberfläche und bereits bestehende Gebäude (Gartenlauben), sodass eine weiträumige Auswirkung auf das Ort- und Landschaftsbild nicht zu erwarten ist. Geplant sind die Anlage einer Baumreihe bzw. von Einzelbäumen und einem darunter liegendem Grünstreifen. Mit der Hilfe von Pflanzungen als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft und baulichen Festsetzungen kann die Wahrnehmbarkeit in der Landschaft weiter verringert werden.

Unter der Voraussetzung, dass der ermittelte Kompensationsflächenbedarf entsprechend umgesetzt wird, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Landschaft und das Landschaftsbild.

3.1.4 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Sowohl im Südosten des Plangebietes als auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich die Bodendenkmale Fundplätze 3, 8 und 11 (Siedlungen von der Vorrömischen Eisenzeit bis zur Völkerwanderungszeit). Der Fundplatz 8 befindet sich dabei innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch nicht innerhalb des Baufensters. Eine Bebauung erfolgt nicht im Bereich des Fundplatz 8. Die genannten Fundplätze werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Es gilt dennoch: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde, mindestens jedoch 5 Werktage ab Eingang der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten.

Die denkmalgeschützten Bauwerke innerhalb der umgebenden Orte sind von den Planungswirkungen nicht betroffen. Dies gilt insbesondere für die Orte Penzlin und Neubrandenburg. Deren Sichtbeziehungen sind vor allem durch die Entfernung zum Plangebiet und durch vorhandene Grünstrukturen beeinträchtigt.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

3.1.5 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes durch den Menschen hat insbesondere das natürliche Wechselgefüge der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und biologische Vielfalt anthropogen verändert. Durch diese anthropogene Beeinträchtigung haben die einzelnen Schutzgüter eine relativ geringe Wertigkeit.

Über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen durch nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet würde es weiterhin eine kleingärtnerische Nutzung geben. Ohne die Bebauungsplanung wird sich der Umweltzustand des Plangebietes nicht relevant anders entwickeln als bisher. Eine deutliche Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die menschliche Nutzung ist festzustellen. Die Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes bliebe bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich aufgezeigt.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Verminderung möglicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Während der Bauphase anfallende Abfälle und Abwasser sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen dürfen während der Bauphase nur technisch einwandfreie Geräte und Baumaschinen verwendet werden. Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag ist das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge nur auf geeigneten, gesicherten Flächen zulässig. Es sind nur biologisch abbaubare Öle und Schmierstoffe zu verwenden und die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind anzuwenden.
- Zur Minimierung der bauzeitlichen Bodenverdichtung ist ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Gegebenenfalls müssen die Kontaktflächendrücke durch breitere Reifen, Ketten oder Auslegung von Lastverteilungsplatten vermindert werden.
- Bei den Wegebau- und Fundamentarbeiten ist der Mutterboden abzuschleppen und am Standort zu verwenden. Aushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten z. B. bei der Kabelverlegung anfällt, wird getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort

zwischen gelagert und später in den entsprechenden Schichtungen wieder eingebaut. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.

- Eine Eingrünung des Geländes zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.
- Die Neupflanzungen werden als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB).
- Die festgesetzten Flächen „Gehölzschutzstreifen“ sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen. Verwendet werden sollen Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*).
- Der verbleibende Grünstreifen ist dabei frei von Bebauung einschließlich Nebenanlagen zu halten. Eine Nutzung als Zufahrts- und Stellplatzfläche ist nicht zulässig.
- Zur Einbindung in den Naturraum sind bei den Kompensationsmaßnahmen Pflanz- und Saatgut aus regionaler Herkunft (mit Zertifikat) zu verwenden.
- Die Freiflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zu verwenden ist eine natürliche Bepflanzung. Kunstrasen, Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sowie weitere wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, weil sie zusätzliche Beeinträchtigungen darstellen, die nicht in der Bilanzierung enthalten sind.
- Die Vorschriften des § 39(5) 2. BNatSchG, wonach es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, sind zu beachten.
- Gehölzpflanzungen und Vegetationsflächen sind gegen Beschädigungen oder Verunreinigungen durch Baufahrzeuge nach dem allgemeinen anerkannten Stand der Technik (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (§§ 7, 11 DSchG M-V) sind im Hinblick auf den Schutz von Bodendenkmälern zu beachten. Bei Auffinden von Bodendenkmälern sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und die untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

Zum Schutz der Fauna werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Die Baufeldfreimachungen (Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baustelleneinrichtungsflächen) im Geltungsbereich sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt.

- Die Gehölzschnittzeiten gem. § 39 (5) 2 BNatSchG zum Schutz von Gehölzbrütern sind einzuhalten: Das Abschneiden, auf den Stock setzen oder Beseitigen von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.
- Altbaumbestände sind vor den Fällarbeiten auf mögliche Fledermausquartiere/Vogelbruten zu untersuchen. Bäume, bei denen keine nähere Begutachtung stattgefunden hat, sollten im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. gefällt werden. Sind die Quartiere besetzt, muss die Fällung verschoben werden.
- Der Abriss der Gartenlauben hat im Zeitraum vom 30.10. bis 16.03 zu erfolgen.
- Kommt es zu einem Verlust von Quartieren sind Ersatzquartiere im Umfeld anzubringen.
- Anfang September sowie vor Beginn der örtlichen Frühjahrswanderungen ab Mitte Februar ist der Bau- und Arbeitsbereich mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten und regelmäßig zu kontrollieren (Folienzaun, 40 cm Höhe mit Überkletterschutz, glatte Befestigungsposten). Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Der Zaun muss so beschaffen sein, dass er nicht überklettert werden kann und sollte aus einem glatten Material bestehen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten vorzuhalten. Die Maßnahme bedarf der ökologischen Baubegleitung.
- Tiefe Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht aufbleiben, sind entweder am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren oder so zu sichern - z. B. durch Amphibienschutzzäune -, dass Tiere nicht hineinfallen können. Bei Kontrollen gefundene Tiere sind aus den Baugruben abzusammeln und freizulassen. Bei den genannten Baugruben sind Amphibienschutzzäune auf alle Fälle zu errichten, wenn die Baustelle einen Tag oder länger ruht. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bauarbeiter durch die ökologische Baubegleitung entsprechend einzuweisen. Es sind wöchentliche Kontrollen durch die ökologische Baubegleitung vorzunehmen.
- Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse durch vorhabenbedingte Lichtemissionen sollen Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. in den Nacht- und Dämmerungsstunden vermieden werden (Nachtbauverbot). Die Beleuchtung der Baustelle ist auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung nur noch durch Straßenbeleuchtung zulässig.
- Die an Gehölzbestände angrenzenden Bereiche des Plangebiets dürfen nicht beleuchtet bzw. angeleuchtet werden. Zur Vermeidung von Streulicht sind Lampen im Außenbereich nur auf den unmittelbar zu beleuchtenden Bereich (Wege, Eingänge etc.) auszurichten, eine flächige Ausstrahlung oder das flächige Anstrahlen von Baukörpern darf nicht erfolgen. Lampengehäuse dürfen nur einen kleinen Lichtkegel bilden und müssen nach oben abgeschirmt sein. Die Lichtpunkthöhe soll 4 m nicht überschreiten.
- Zu verwenden sind dimmbare LEDs (1.800 Kelvin, bernsteinfarben).

4.2 Maßnahmen zur Kompensationsminderung und zum Ausgleich

Kompensationsmaßnahme (M1)

- 1 Anlage einer Baumreihe entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs

Gesamtfläche: 175 m²

entspricht HzE-Maßnahme 6.21

Kompensationswert 2,0;

Es ist die Neupflanzung von 7 Einzelbäumen entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Bäume werden in einem Abstand von 6 m gepflanzt und bilden eine Baumreihe. Je Einzelbaum ist eine Grundfläche von 25 m² als Bezugsfläche zur Aufwertung vorgesehen.

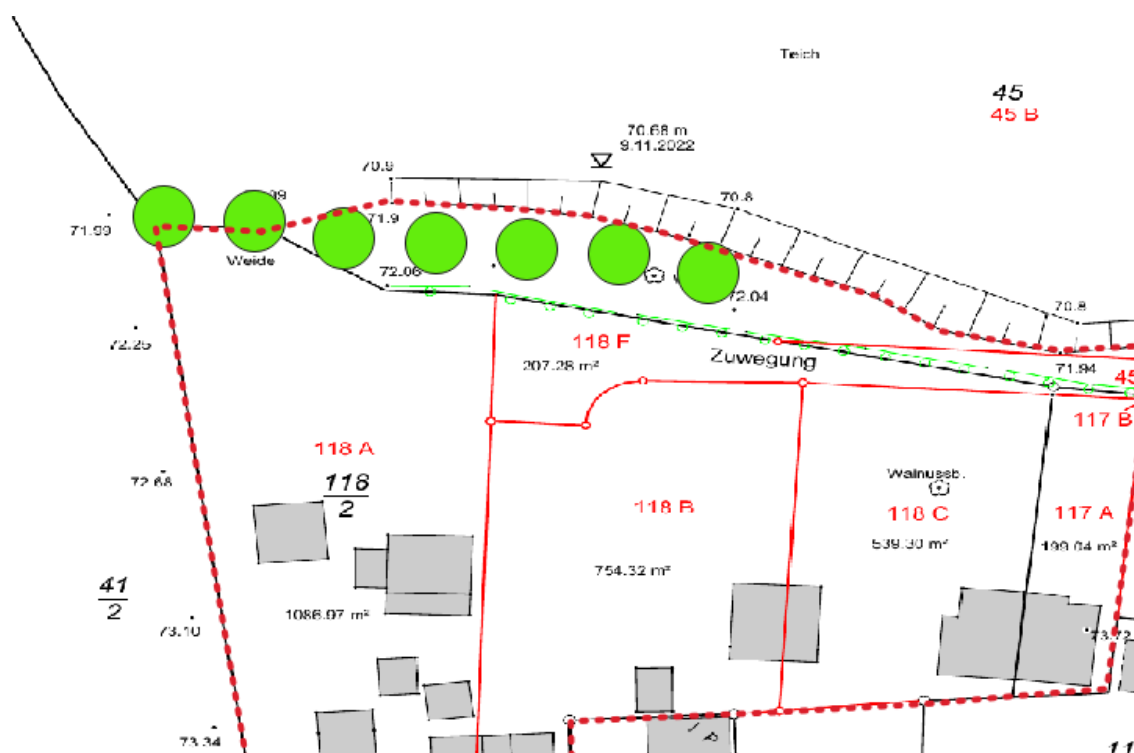


Abbildung 26: Anlage von Baumpflanzungen im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs

Vor der Pflanzung ist der Grubengrund zu lockern. Die Maßnahme ist dauerhaft freizuhalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen sowie baulichen Anlagen. Die Baumscheibe bleibt unversiegelt (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag). Für die Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe vorzusehen.

Zu verwenden sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm. Der Leittrieb ist ungeschnitten. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung und Wildverbisschutz zu versehen. Außerdem ist ein Schutz durch Beschädigung durch Mäharbeiten im Stammfußbereich anzubringen. Im Wurzelbereich (Traufbereich der Bäume) dürfen keine Belastungen des Bodens vorkommen, die zu baumschädigenden Bodenverdichtungen führen. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu gewährleisten, sind 2 bis 3 Erziehungsschritte in den ersten 10 Standjahren erforderlich. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen notwendig.

Schutzeinrichtung und Verankerung sind instand zu halten. Die Schutzeinrichtungen können frühestens nach 5 Jahren abgebaut werden.

Die zu pflanzenden Bäume sollen standortheimisch und möglichst aus gebietseigener Herkunft sein. Verwendet werden sollen Bäume 2. Ordnung wie die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Diese weisen eine ufersichernde Funktion und einen wassersparenden Verbrauch auf.

Kompensationsmaßnahme (M2)

2 Anlage von Einzelbäumen im Bereich des nord-östlich liegenden Parkplatzes

Gesamtfläche: 50 m²

entspricht HzE-Maßnahme 6.22

Kompensationswert 1,0

Es ist die Neupflanzung von 2 Einzelbäumen im Bereich des nordöstlich liegenden Parkplatzes vorgesehen. Je Einzelbaum ist eine Grundfläche von 25 m² als Bezugsfläche zur Aufwertung zu berechnen.

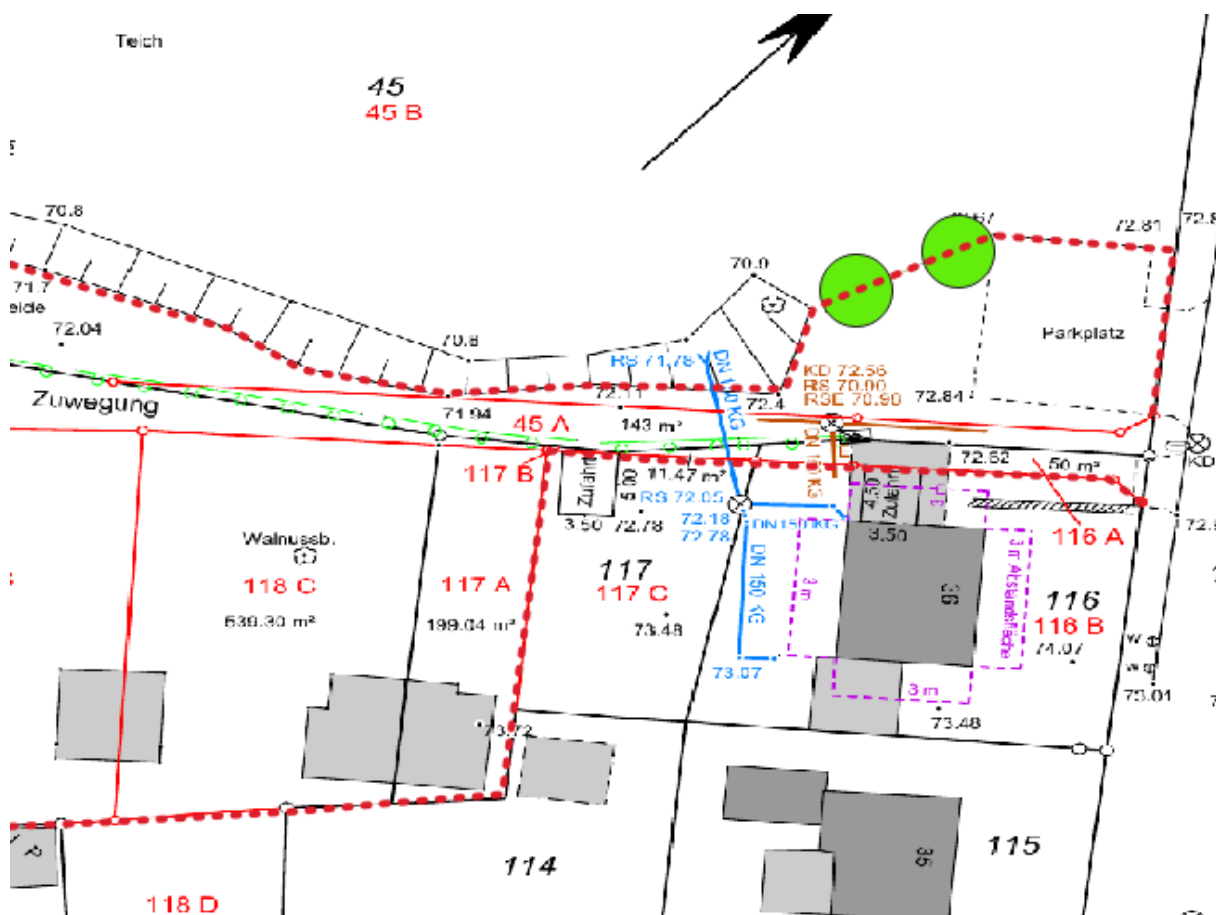


Abbildung 27: Anlage von Einzelbäumen im Bereich des nordöstlich liegenden Parkplatzes

Vor der Pflanzung ist der Grubengrund zu lockern. Die Maßnahme ist dauerhaft freizuhalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen sowie baulichen Anlagen. Die Baumscheibe bleibt unversiegelt (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag). Für die Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe vorzusehen.

Zu verwenden sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm. Der Leittrieb ist ungeschnitten. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung und Wildverbisschutz zu versehen. Außerdem ist ein Schutz durch Beschädigung durch Mäharbeiten im Stammfußbereich anzubringen. Im Wurzelbereich (Traufbereich der Bäume) dürfen keine Belastungen des Bodens vorkommen, die zu baumschädigenden Bodenverdichtungen führen. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu gewährleisten, sind 2 bis 3 Erziehungsschritte in den ersten 10 Standjahren erforderlich. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen notwendig. Schutzeinrichtung und Verankerung sind instand zu halten. Die Schutzeinrichtungen können frühestens nach 5 Jahren abgebaut werden.

Die zu pflanzenden Bäume sollen standortheimisch und möglichst aus gebietseigener Herkunft sein. Verwendet werden sollen Bäume 2. Ordnung wie die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Diese weisen eine ufersichernde Funktion und einen wassersparenden Verbrauch auf.

Kompensationsmaßnahme (M3)	3 Anlage einer Baumreihe entlang des Radweges südlich der B 192
	Gesamtfläche: 125 m ²
entspricht HzE-Maßnahme 6.21	Kompensationswert 2,0;

Entlang des Radweges südlich der B 192 ist die Pflanzung einer Baumreihe bestehend aus 5 Bäumen geplant. Die Bäume werden in einem Abstand von 20 m gepflanzt.



Abbildung 28: Anlage von Baumpflanzungen südlich der B 192

Da sich nördlich und südlich der Baumreihe unterirdische Leitungen befinden, ist ein Abstand von 4 m vom Stamm zu den vorhandenen Medien einzuhalten.

Vor der Pflanzung ist der Grubengrund zu lockern. Die Maßnahme ist dauerhaft freizuhalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen sowie baulichen Anlagen. Die Baumscheibe bleibt unversiegelt. Für die Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe vorzusehen.

Zu verwenden sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm. Der Leittrieb ist ungeschnitten. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung und Wildverbisschutz zu versehen. Außerdem ist ein Schutz durch Beschädigung durch Mäharbeiten im Stammfußbereich anzubringen. Im Wurzelbereich (Traufbereich der Bäume) dürfen keine Belastungen des Bodens vorkommen, die zu baumschädigenden Bodenverdichtungen führen. Bei Bedarf sind die Bäume zu bewässern. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu gewährleisten, sind 2 bis 3 Erziehungsschritte in den ersten 10 Standjahren erforderlich. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen notwendig. Schutzeinrichtung und Verankerung sind instand zu halten. Die Schutzeinrichtungen können frühestens nach 5 Jahren abgebaut werden.

Die zu pflanzenden Bäume sollen standortheimisch und aus gebietseigener Herkunft sein. Verwendet werden sollen Bäume 2. Ordnung, die sich an dem vorhandenen Bestand orientieren z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Je Einzelbaum ist eine Grundfläche von 25 m² zu berechnen.

Kompensationsmaßnahme (M3)**3** Anlage einer Feldhecke nordwestlich des KleingewässersGesamtfläche: 840 m²

entspricht HzE-Maßnahme 2.21

Kompensationswert 2,5;

In der Gemarkung Neuendorf Flur 7, Flurstück 41/2 ist die Pflanzung und Pflege einer Feldhecke vorgesehen.



Abbildung 29: Geplante Anlage einer Feldhecke nordwestlich des Gewässers, Länge 120 m, Breite 8 m

Begründung/Zielsetzung:

Feldhecken können für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen als Lebensraum genutzt werden. Sie bieten Nahrungs- und Fortpflanzungsräume und dienen der Biotopvernetzung. Zusätzlich verhindern Heckenpflanzungen Bodenerosion, stabilisieren die Bodenfeuchte, minimieren den Nährstoffeintrag aus angrenzenden Flächen und werten das Landschaftsbild auf.

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Es handelt sich um eine bisher intensiv ackerbaulich genutzte Fläche.

Beschreibung und Durchführung der Maßnahme:

Nördlich des Kleingewässers ist auf einer Fläche von ungefähr 840 m² die Anlage einer Feldhecke geplant. Für die Hecke ist entsprechend der HzE eine Breite von 7 m vorgesehen.

Zur Einbindung in den Naturraum sind für alle Neupflanzungen standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus nachgewiesener regionaler Herkunft (mit Zertifikat) stammen.

Es erfolgt eine mehrreihige Bepflanzung mit gebietseigenen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“. Für Mecklenburg-Vorpommern typische Arten können der Anlage 2 Nr. 4.3 und 4.4 des NatSchAG M-V entnommen werden.

Verwendet werden müssen mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten.

Es sind dreitriebige Sträucher mit einer Pflanzqualität von 60/ 100 cm zu verwenden. Die Sträucher sind im Verband von 1 m x 1,5 m dreireihig anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m.

Weiterhin sind einzelne großkronige Bäume I. Ordnung als Überhälter in einem Abstand von 15 -20 m untereinander mit Zweibocksicherung zu pflanzen. Der Stammumfang beträgt 12/14 cm.

Tabelle 4: Pflanzliste standortgerechter Arten

Name deutsch	Name botanisch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Puriger Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Räumlich-funktionaler Bezug zum Eingriffsraum:

Die Flächen liegen außerhalb des Eingriffsraumes.

Flächengröße der Maßnahme Fläche:

Die Flächengröße der Maßnahme beträgt 840 m².

Aussagen zur multifunktionalen Kompensation:

Neben der Bedeutung für das Schutzgut Boden haben Feldgehölze auch eine große Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen –und Tierwelt, sie dienen besonders in der freien Landschaft dem Biotopverbund. Die Maßnahmen kompensieren somit Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Biotopverbund.

Unterhaltungspflege bzw. Bewirtschaftungsauflagen:

- die Gehölze sind in den ersten 5 Jahren durch ein- bis zweimalige Mahd von Aufwuchs freizuhalten
- Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen
- Sträucher sind bei mehr als 10% Ausfall zu ersetzen

- Die Bewässerung sowie die Instandsetzung der Schutzeinrichtungen erfolgen nach Bedarf.
- Es sind Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss sowie vor Sonnenschäden einzusetzen.
- Die Verankerungen der Bäume sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen und frühestens ab diesem Zeitpunkt können die Schutzeinrichtungen entfernt werden.

Festlegungen zur Funktionskontrolle:

- Die Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
- Es darf kein Auf-den-Stock-Setzen erfolgen

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

Die Maßnahme ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Baubeginn umzusetzen. ☒ nach Baubeginn ☐ während der Bauzeit

Beeinträchtigung

☒ vermieden ☐ vermindert ☒ ausgeglichen

Flächengröße der Maßnahme

840 m²

jetziger Eigentümer:

Agrargesellschaft
Chemnitz mbH

künftiger Eigentümer:

Agrargesellschaft
Chemnitz mbH

künftiger Unterhaltungspflichtiger:

Eigentümer der Grundstücke des Geltungsbereiches

4.3 Bilanzierung Eingriff - Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen und auszugleichen.

Die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf sowie des Kompensationsumfangs erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen „Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018“ (HzE; redaktionell überarbeitet 01.10.2019), welche vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wurde. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m² angegeben. Zu besseren Nachvollziehbarkeit der Berechnung wird die nachfolgende Nummerierung in Klammern entsprechend den Kapitelnummern der HzE 2018 übernommen.

Da die Fällung von 3 geschützten Einzelbäumen vorgesehen ist, gilt zusätzlich der Baumschutzkompensationserlass in der Fassung vom 30.10.2007¹⁴.

¹⁴ Baumschutzkompensationserlass. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0-

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (BP) setzt sich wie folgt zusammen:

Geltungsbereich	3.680m²
Allgemeines Wohngebiet	2.360 m ²
Private Straßenverkehrsflächen	600 m ²
Grünfläche	720 m ²

Das Allgemeine Wohngebiet weist eine Größe von 2.360 m² auf. Bei einer GRZ von 0,4 können davon 944 m² überbaut werden. Zusätzlich ist innerhalb der Baugrenzen die Erhöhung der GRZ um jeweils 60 m² für die Errichtung eines Swimmingpools gestattet. Demnach können bis **120 m² mehr** versiegelt werden. Durch die Versiegelung der privaten Straßenverkehrsflächen werden weitere 600 m² versiegelt.

In § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO heißt es „Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“ Demnach kann die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, sodass zu den 944 m² zusätzlich weitere 472 m² überbaut werden können.

Insgesamt können durch den Eingriff somit **2.136 m²** vollversiegelt werden.

Eingriff

(2.) Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

(2.1) Ermittlung des Biotopwertes

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist eine naturschutzfachliche Wertstufe aus der Anlage 3 der HzE zuzuordnen. Die Einstufung ist die Grundlage für die Berechnung des Kompensationsbedarfs. Je höher die Wertstufe ist, desto höher ist der Kompensationsbedarf für die betroffene Fläche.

Folgende Biotoptypen sind im Bereich des Planungsgebiets betroffen:

Kartiereinheit	Biotop-/ Nutzungstyp Nr.	Wertstufe	Biotopwert
Kleingartenanlage	13.7.3		
davon unversiegelt		0	1
davon versiegelt		0	0
davon teilversiegelt		0	0,5
Einzelhaus mit Garten	14.4.2		
davon unversiegelt		0	1
davon versiegelt		0	0
davon teilversiegelt		0	0,5
Siedlungshecke	13.2.4	0	1
Zierrasen	13.3.2	0	1
Weide, StU 3,90 m, §18	2.7.1	/	/
Weide, StU 2,80 m, §18	2.7.1	/	/
Walnuss, StU 1,90 m, §18	2.7.1	/	/

(2.2) Ermittlung des Lagefaktors

Zusätzlich wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen mit Hilfe von Zu- bzw. Abschlägen des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend der Betroffenheit ermittelt:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und ist im Osten und Süden von Bebauung umgeben. Für den Lagefaktor wird entsprechend der HzE ein Wert von 0,75 angesetzt.

(2.3) EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Biotoptypen, die vollständig versiegelt sind, werden nicht berücksichtigt. Für den Funktionsverlust der durch den Eingriff betroffenen Biotoptypen ergibt sich das jeweilige Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) aus nachfolgender Formel:

Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
Kleingartenanlage, unversiegelt	1.140	x	1	x	0,75	=	855,0
Kleingartenanlage, teilversiegelt	108	x	0,5	x	0,75	=	40,5
Einzelhaus, unversiegelt	54	x	1	x	0,75	=	40,5
Einzelhaus, teilversiegelt	33	x	0,5	x	0,75	=	12,4
Siedlungshecke	80	x	1	x	0,75	=	60,0
Zierrasen	75	x	1	x	0,75	=	56,3
Gesamt						=	<u>1.064,7</u>

Das **voraussichtliche Eingriffsflächenäquivalent** für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt rund **1.065 m²**.

(2.4) EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Die in der Nähe eines Eingriffs liegenden Biotope können neben der Beseitigung und Veränderung auch mittelbar beeinträchtigt und somit nur noch eingeschränkt funktionsfähig sein. Bei Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope und Biotoptypen ab der naturschutzfachlichen Wertstufe 3 nach Anlage 3 der HzE 2018 ist die sich ergebende Funktionsbeeinträchtigung bei der Kompensationsberechnung zu berücksichtigen. Mit zunehmender Entfernung vom Eingriffsort nimmt die Funktionsbeeinträchtigung ab. Aus diesem Grund werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen jeweils ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der jeweiligen Wirkzone ergibt sich aus dem entsprechenden Eingriffstyp nach HzE-Anlage 5.

Im Zuge der Biotopkartierung wurde für den Geltungsbereich kein Biotoptyp der Wertstufe 3 festgestellt. Aus diesem Grund entfällt die Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung für gesetzlich geschützte Biotope der Wertstufe 3.

(2.5) EFÄ für Versiegelung und Überbauung

Biotoptypunabhängig erfolgt die Ermittlung der teil- und vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m². Diese wird mit einem Zuschlag von 0,2 oder 0,5 berücksichtigt.

Nach derzeitigem Stand der Planung (04.12.2025) können insgesamt 2.136 m² vollversiegelt werden.

Daraus ergibt sich nach der HzE biotoptypunabhängig folgendes Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung der Biotoptypen:

Art der Fläche	Flächengröße in m ²	Zuschlag für Teilversiegelung bzw. Überbauung	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Teilversiegelte Fläche	-	0,2	-	-
Vollversiegelte Fläche	2.136		0,5	1.068
Gesamt	2.136			1.068

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung beträgt demnach rund 1.068 m².

(2.6) EFÄ für den multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus der Addition der oben ermittelten Eingriffsflächenäquivalente (2.3) bis (2.5) errechnet sich der multifunktionale Kompensationsbedarf:

EFÄ Biotopbeseitigung bzw. Veränderung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Teil-/ Vollversiegelung, Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (in m ² EFÄ)
1.065	+	Nicht von Relevanz (s.o.)	+	1.068	=	2.133

Der vorläufige **multifunktionale Kompensationsbedarf** beträgt voraussichtlich **2.133 m² bzw. EFÄ.**

(3.) Befristung von Eingriffen

Eingriffe werden als befristet eingestuft, wenn die Beeinträchtigungen innerhalb von 15 Jahren vollständig wieder hergestellt werden können bzw. wenn sich die Genehmigung nicht über einen Zeitraum von 15 Jahren erstreckt.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nach der HzE 2018 nicht um einen befristeten Eingriff. Ein Befristungsfaktor von 0,1 ist daher nicht zu berücksichtigen.

Ausgleich

(4.3) Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) wird gem. der Hinweise zur Eingriffsregelung... (ebda.) aus folgender multiplikativer Verknüpfung errechnet:

Fläche der Maßnahme [m ²]	×	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
---------------------------------------	---	--------------------------------	---	---

Der Kompensationswert der Maßnahme setzt sich dabei aus der Addition von Grundbewertung, Zusatzbewertung und Lagezuschlag zusammen.

Die Grundbewertung (Faktor 1,0 - 5,0) ergibt sich entsprechend des Umfangs und der Ausprägung der Maßnahmen aus dem KW (Kompensationswert) nach Anlage 6 der HzE 2018 der jeweils zu erreichenden Zielmaßnahme. Die Zusatzbewertung (Faktor 0,5 - 2,0) führt zu einer Erhöhung des Kompensationswertes, wenn weitere Anforderungen nach HzE bei der Umsetzung erfüllt werden.

(4.4) Entsiegelungszuschlag

Für die Entsiegelung von Flächen wird ein Aufschlag auf den betreffenden Kompensationswert der Maßnahme (Faktor 0,5 - 3,0) gegeben. Kommt es durch den Eingriff zu Neuversiegelungen, sollten auch geeignete Entsiegelungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die HzE 2018 empfiehlt ab 1.000 m² Neuversiegelung eine anteilige Entsiegelung i. H. v. 10 %. Für die Entsiegelung von Flächen wird ein Aufschlag auf den entsprechenden Kompensationswert (Entsiegelungszuschlag) berücksichtigt.

Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen sind im Gemeindegebiet mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

(4.5) Lagezuschlag

Der Lagezuschlag kommt abgestuft zur Anrechnung, wenn die Kompensationsmaßnahme

- vollständig im Nationalpark, Natura 2000-Gebiet, landschaftliche Freiräume Stufe 4 oder 10 %
- im Naturschutzgebiet liegt, oder 15 %
- wenn sie der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gem. WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient. 25 %

Die Kompensationsmaßnahmen befinden sich in keinem Schutzgebiet oder landschaftlichen Freiraum der Stufe 4; daher ist kein Lagezuschlag zu berücksichtigen.

(4.6) Berücksichtigung von Störquellen

Für den Fall, dass die geplante Kompensationsmaßnahme durch Störquellen beeinträchtigt wird, ergibt sich eine Reduzierung des Kompensationswertes um den Leistungsfaktor. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Dieser bestimmt sich nach der jeweiligen Störquelle in HzE-Anlage 5.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Störquellen. Da sich die Biotope innerhalb eines 200 m-Bereiches befinden, wird ein Leistungsfaktor von 0,85 berücksichtigt.

Die zuvor dargestellten Kompensationsmaßnahmen werden wie folgt angerechnet:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)
M 1	175	x	2,0	x	0,85	=	297,5
M 2	50	x	1,0	x	0,85	=	42,5
M 3	125	x	2,0	x	0,85	=	212,5
M 4	840	x	3,0	x	0,85	=	1.785
Gesamt							2.337,5

Die Kompensationsmaßnahmen erbringen ein **Kompensationsflächenäquivalent** von insgesamt rund **2.338 m² bzw. KFÄ**.

(5.) Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Bei einem Kompensationsbedarf von **2.133 m²** bzw. EFÄ ist mit den aufgelisteten Maßnahmen ein Kompensationsumfang von **2.338 m²** bzw. KFÄ erreicht. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Baumschutzkompensationserlass

Im Zuge des Eingriffs ist voraussichtlich die Fällung von 3 Einzelbäumen vorgesehen. Es handelt sich dabei um zwei Weidenbäume mit einem Stammumfang von 3,90 m und 2,80 m sowie um einen Walnussbaum mit einem Stammumfang von 1,90 m. Nach § 18 des NatSchAG M-V gelten diese Bäume als geschützt.

Gemäß dem Punkt 2.5 des Baumschutzkompensationserlass gilt der Walnussbaum als seltene Baumart im Sinne des Erlasses.

Unter Punkt 3.1.2 Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen heißt es „Der Kompensationsbedarf ist nach Maßgabe der Anlage 1, die Bestandteil dieser Verwaltungsvorschrift ist, zu berechnen. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die unter Nummer 2.5 aufgezählten seltenen Baumarten. Bei geschützten Bäumen dieser Arten erfolgt die Kompensation ab einem Stammumfang von 50 Zentimetern in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden immer im Verhältnis von 1 : 3.“.

Die Anlage 1 sieht demnach bei Bäumen mit einem Stammumfang **ab >250 cm eine Kompensation im Verhältnis 1 : 3 vor.**

Demnach ist im Zuge des Erlasses die Pflanzung von mindestens 9 Einzelbäumen vorgesehen. Diese werden im Rahmen der geplanten Baumpflanzungen (Maßnahme 1 und Maßnahme 2) kompensiert.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Anlass für die Planung ist die Ausweisung von Bauflächen im Siedlungsbereich von Wulkenzin.

Das Plangebiet wird derzeit kleingärtnerisch genutzt und grenzt im Osten und Süden an Wohnbebauung. Eine Nutzung der Fläche ist sinnvoll, damit nicht unberührte Fläche als Bauland ausgewiesen werden muss. Dadurch handelt es sich bei der Nutzung der Fläche um einen verminderten Eingriff. Durch den direkten Anschluss an den bebauten Bereich von Neuendorf entsteht eine bauliche Abrundung.

Die Lage am äußeren Ortsrand sorgt zusätzlich für kurze Transportwege.

Die vorliegenden Pläne weisen für Neuendorf keine dem Vorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele bzw. Standortalternativen auf. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher gemäß dem Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist.

Durch die Planung werden keine wertvollen Böden versiegelt. Da eine bereits genutzte Fläche im Siedlungsbereich in Anspruch genommen wird, sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt gering. Es werden keine Alternativen zu dem jetzigen Vorhaben gesehen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Angaben zur Methodik der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur Erstellung des Umweltberichtes erfolgte durch die:

- Inaugenscheinnahme des Plangebietes im September 2023 und die Auswertung der dort erstellten Fotos
- Auswertung von Karten- und Datengrundlagen des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie und des Geodatenviewers GDI-MV
- Auswertung des nationalen Berichts 2019 zur FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz, BfN-Skriptenband 584
- Auswertung der Daten des Monitoring Wolf M-V für das Monitoringjahr 2022/2023
- Auswertung des Zweiten Atlas der Brutvögel des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER)

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Gegenüberstellung mit den geplanten Nutzungsansprüchen. Dabei werden für jedes der Schutzgüter folgende Punkte dargestellt bzw. ermittelt:

- Bestandsbeschreibung einschließlich Bewertung des derzeitigen Umweltzustands,

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

6.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten

Der wesentliche Anteil externer Unterlagen und Daten zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes lag vor. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im April und September 2023 durchgeführt. Zur Fauna wurden keine Kartierungen durchgeführt. Ihre Betrachtung erfolgte mittels Potenzialanalyse.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der UNB im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Feldrain in Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden. Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden im Rahmen dieses Umweltberichtes untersucht und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, auf welcher eine kleingärtnerische Nutzung stattfindet. Östlich grenzt ein Einzelhaus mit Garten an. Die geplante Zufahrt soll im Norden verlaufen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen nationalen oder internationalen Schutzgebiets. Das Vorhaben widerspricht nicht den angegebenen Erhaltungsmaßnahmen der im Umfeld befindlichen Schutzgebiete. Die Baudenkmale in Neubrandenburg und Penzlin weisen keine direkten Sichtbeziehungen zum Vorhabenstandort auf. Besondere oder herausragende Sicht- oder Landschaftsachsen sind nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch Planwirkungen auf denkmalgeschützte Bauwerke wurde nicht festgestellt. Sowohl im Südosten des Plangebietes als auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich die Bodendenkmale **Fundplätze 3, 8 und 11 (Siedlungen von der Vorrömischen Eisenzeit bis zur Völkerwanderungszeit)**. Der Fundplatz 8 befindet sich dabei innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch nicht innerhalb des Baufensters. Die genannten Fundplätze werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Die Prüfung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens ergab zusammenfassend keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutzgüter.

Durch Bau und Betrieb des Vorhabens werden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt verursacht. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft

müssen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Für die Fauna werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt:

- VM 1** Bauzeitenregelung in Bezug auf die Baufeldfreimachung
- VM 2** Gehölzschnittzeiten
- VM 3** Durchführung einer ökologischen Baubegleitung
- VM 4** Gebäudeabrisszeiten
- VM 5** Nachtbauverbot und Beleuchtung
- VM 6** Amphibien- und Reptilienschutz während der Bauphase durch Schutzzäune

Der durch den Eingriff ermittelte, vorläufige Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt **2.133 m²**. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotop und Landschaftsbild werden durch die Maßnahmen M1 bis **M4** ausgeglichen.

Als Einbindung in die Landschaft und zur Aufwertung von Lebensräumen, sind die Anlage einer Baumreihe entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, die Anlage von Einzelbäumen im Zufahrtsbereich, **die Anlage einer Baumreihe südlich der B 192 sowie die Anlage einer Feldhecke im Nordwesten des Kleingewässers vorgesehen.**

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen wird ein Kompensationsflächenäquivalent von **2.338 m²** erreicht. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

Durch das Vorhaben ist die Fällung von 3 geschützten Einzelbäumen vorgesehen. Gemäß dem Erlass zur Baumschutzkompensation ist aufgrund dessen eine Pflanzung von mindestens 9 Einzelbäumen umzusetzen. Diese werden im Rahmen der Maßnahme 1 und Maßnahme 2 umgesetzt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz werden im Umweltbericht dokumentiert und – soweit über BauGB geregelt – durch planungsrechtliche Festsetzungen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Am Vorhabenstandort und im umgebenden Bereich wurden keine Elemente ermittelt, die dem Vorhaben entgegenstehen. Mögliche Wechselwirkungen werden mit der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Damit werden die Anforderungen des Naturschutzes erfüllt. Die Prüfung der Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in anderer Form keine günstige Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Feldrain“ der Gemeinde Wulkenzin verursacht, unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, keine erheblichen Eingriffe in bzw. auf die Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen können kompensiert werden. Das Vorhaben ist somit als umweltverträglich anzusehen.

8. Quellenverzeichnis

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG (HRSG.): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016;

REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN (HRSG.): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom Juni 2011;

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte. Erste Fortschreibung vom Juni 2011 (GLRP MS);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist;

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (HRSG.): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013;

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280);

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, 759), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176);

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257);

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189);

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);

LANDESAMTES FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.): Artentabellen und Artensteckbriefe für die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie;

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.): Der nationale Bericht 2019 zur FFH-Richtlinie, BfN-Skripten 584. Stand 2020;

Kartenportal Umwelt M-V: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>

Daten des Monitoring Wolf M-V, <https://wolf-mv.de/woelfe-in-m-v/>, Bestätigte Wolfsvorkommen im Wolfsgebiet im Jahr 2023 (Stand: Juli 2023) in Mecklenburg-Vorpommern

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Greifswald;

Gemeinde Wulkenzin: <https://www.wulkenzin.de/>;

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.): Standard-Datenbogen DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“;

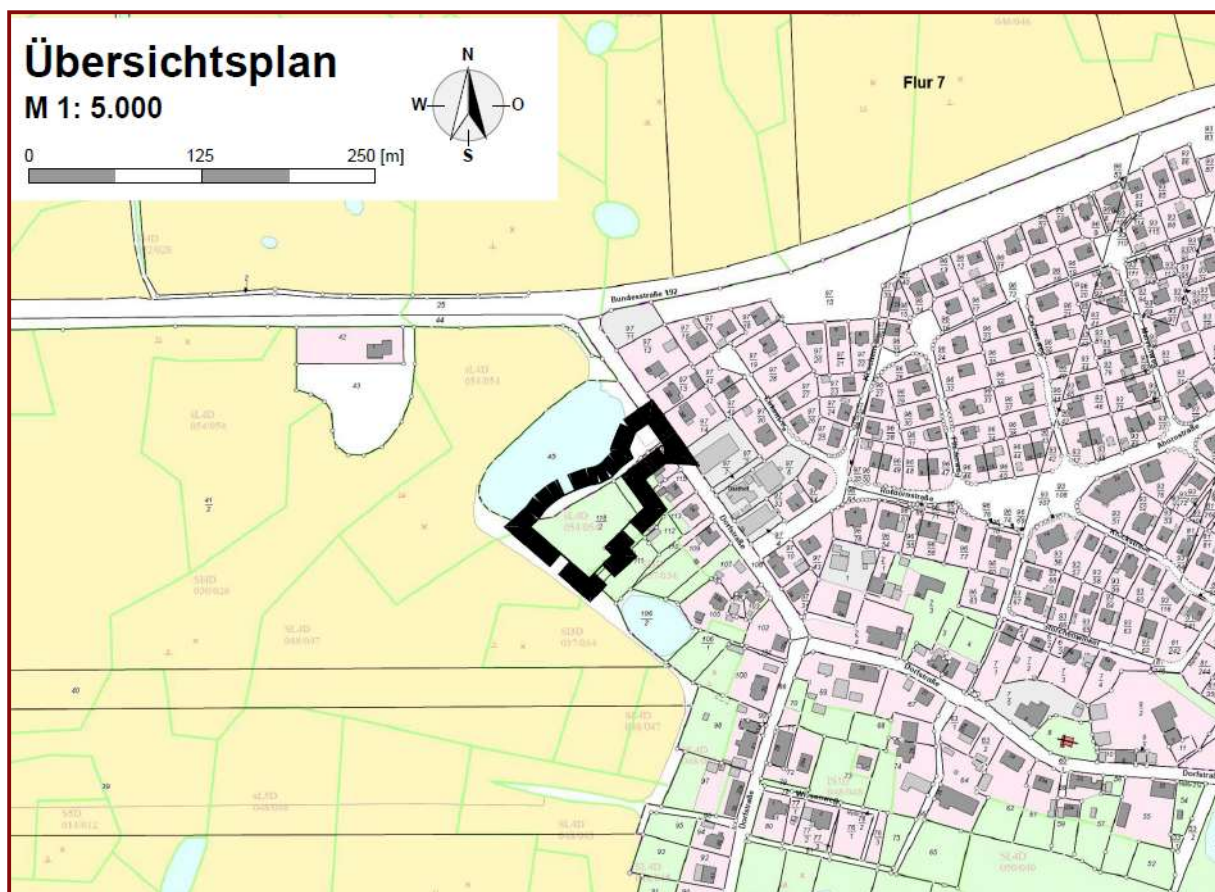
LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.): Standard-Datenbogen DE 2345-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“;

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.): Standard-Datenbogen DE 2444-301 „Kuckssee und Lapitzer See“;

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Standard-Datenbogen DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“;

<https://klima.org/deutschland/klima-neubrandenburg/>.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG.): Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0-. Fundstelle: AmtsBl. M-V 2007 S. 530



Stand: 4. Dezember 2025

VEP TEIL 1 VON 2 ALS ANLAGE 1A

- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN -
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8
DER GEMEINDE WULKENZIN

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“



Inhaltsverzeichnis

1.	Projektbeschreibung	2
2.	Wirtschaftlichkeit	2
3.	Ausfertigungsvermerk	3

1. PROJEKTBE SCHREIBUNG

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zwei Wohnbaugrundstücke für zwei neue Wohngebäude am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

Planungsziel ist die Umwandlung einer bislang als Kleingartengelände genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf in Wohnbauland.

In der Gemeinde Wulkenzin besteht ein Bedarf an Bauflächen für Familien. Insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde wird daher Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten benötigt. Daher liegt das Interesse der Gemeinde darin, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen. Ein gesundes Wachstum der Bevölkerung ist erforderlich, um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können.

Das bisherige Kleingartengelände ist bereits baulich vorbelastet. Es liegt am Ortsrand und ist durch den nördlich angrenzenden See dahingehend abgegrenzt, dass mit diesem Planungsvorhaben die bauliche Entwicklung in die nördliche und westliche Richtung abgeschlossen wird.

Zwecks Erschließung des Plangebietes ist eine private Zufahrt bzw. Erschließung von Ost nach Westen verläuft bzw. in einem Wendehammer mündet. Der Ausbau erfolgt gemäß dem Entwurf in der Anlage 1b.

Über diese Zufahrt sollen maximal zwei neue Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser erschlossen werden mit höchstens 4 neuen Wohneinheiten.

Die Art der möglichen Bauweise als Beispiel ist dem Bebauungsplan Nr. 8 in Verbindung mit der Anlage 1b zu entnehmen.

2. WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Planung erfolgt durch ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen.

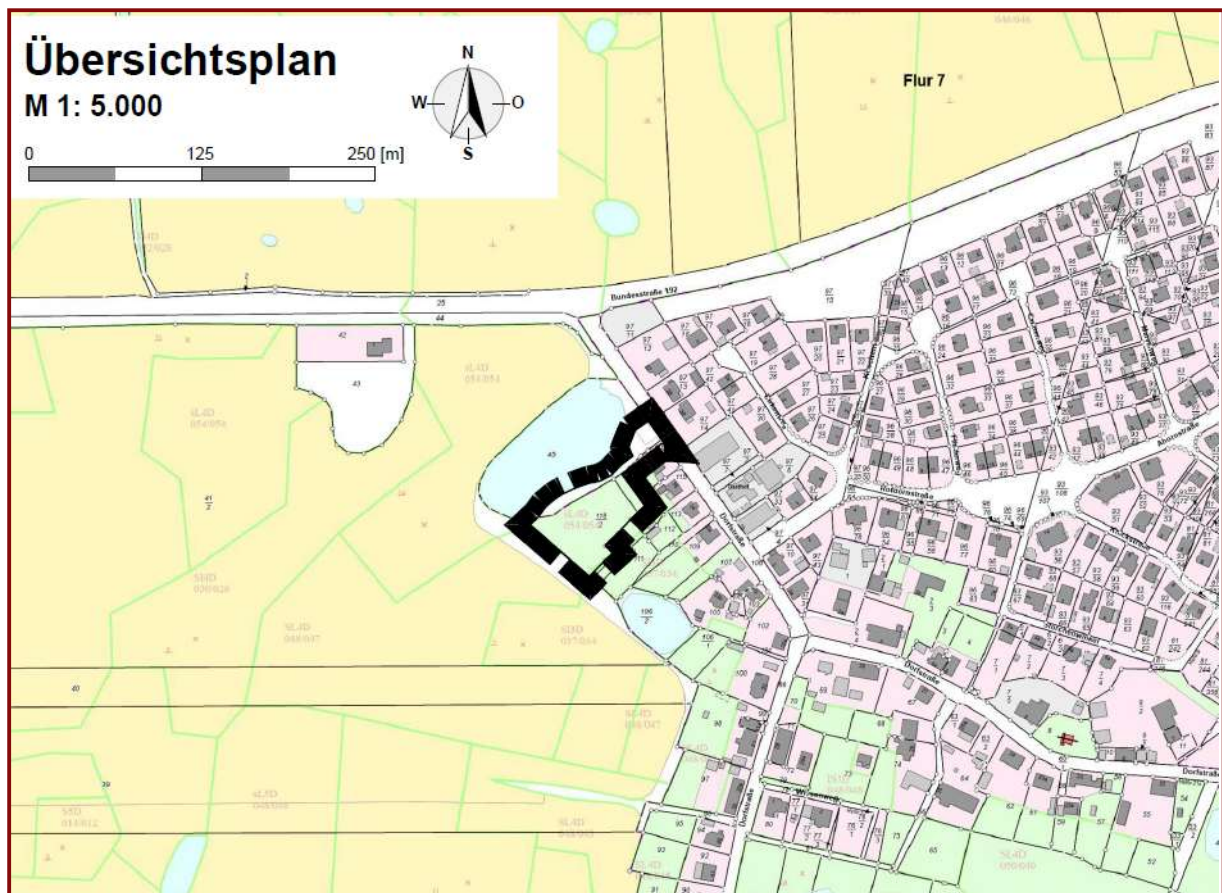
3. **AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der im Zusammenhang mit dem durch die Gemeindevertretung am erfolgten Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zwischen Vorhabenträger und Gemeindevertretung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 1a und 1b der Begründung (Stand:) wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wulkenzin,

Siegel

(Marcel Thiele)
Bürgermeister



Stand: 4. Dezember 2025

VEP TEIL 2 VON 2 ALS ANLAGE 1B

- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN -
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 8
DER GEMEINDE WULKENZIN

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“



Über das Vorhaben werden folgende Konzeptionen planerisch vorbereitet und sind im Rahmen der Projektplanung wie folgt umzusetzen:

- Erschließung (= bindend)
- Haustypen (= Empfehlung in der Form, wie sie über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise möglich sind).



A	Änderung Teilungsentwurf	3.12.2025	Hö./Ri.
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Fachbereich	Unterlage / Blatt-Nr.: 5/1
Verkehrsanlagen	Lageplan
	Maßstab: 1:250

Erschließung Grundstücke
17039 Wulkenzin OT Neuendorf

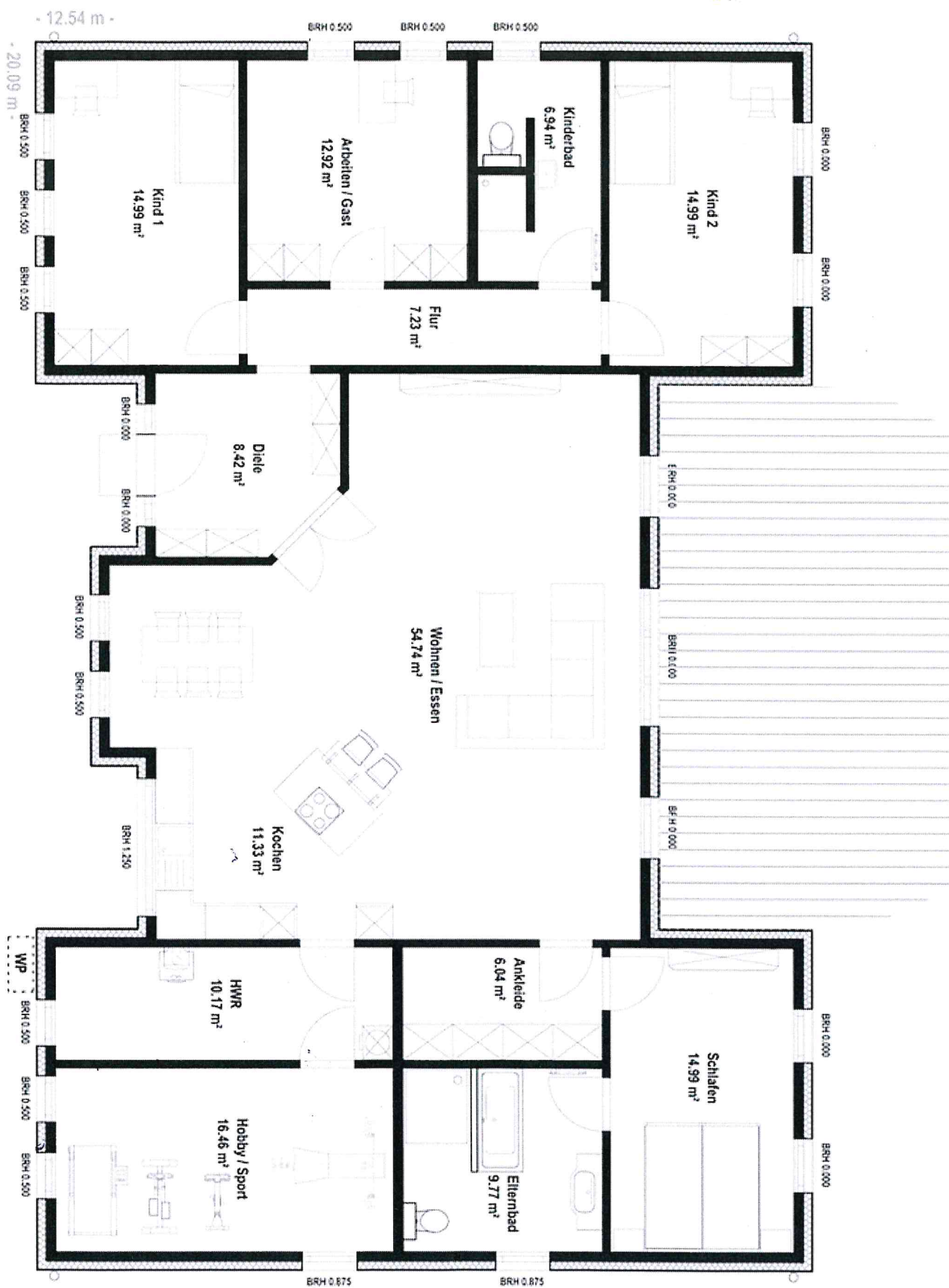
aufgestellt:

..... den

VORABZUG

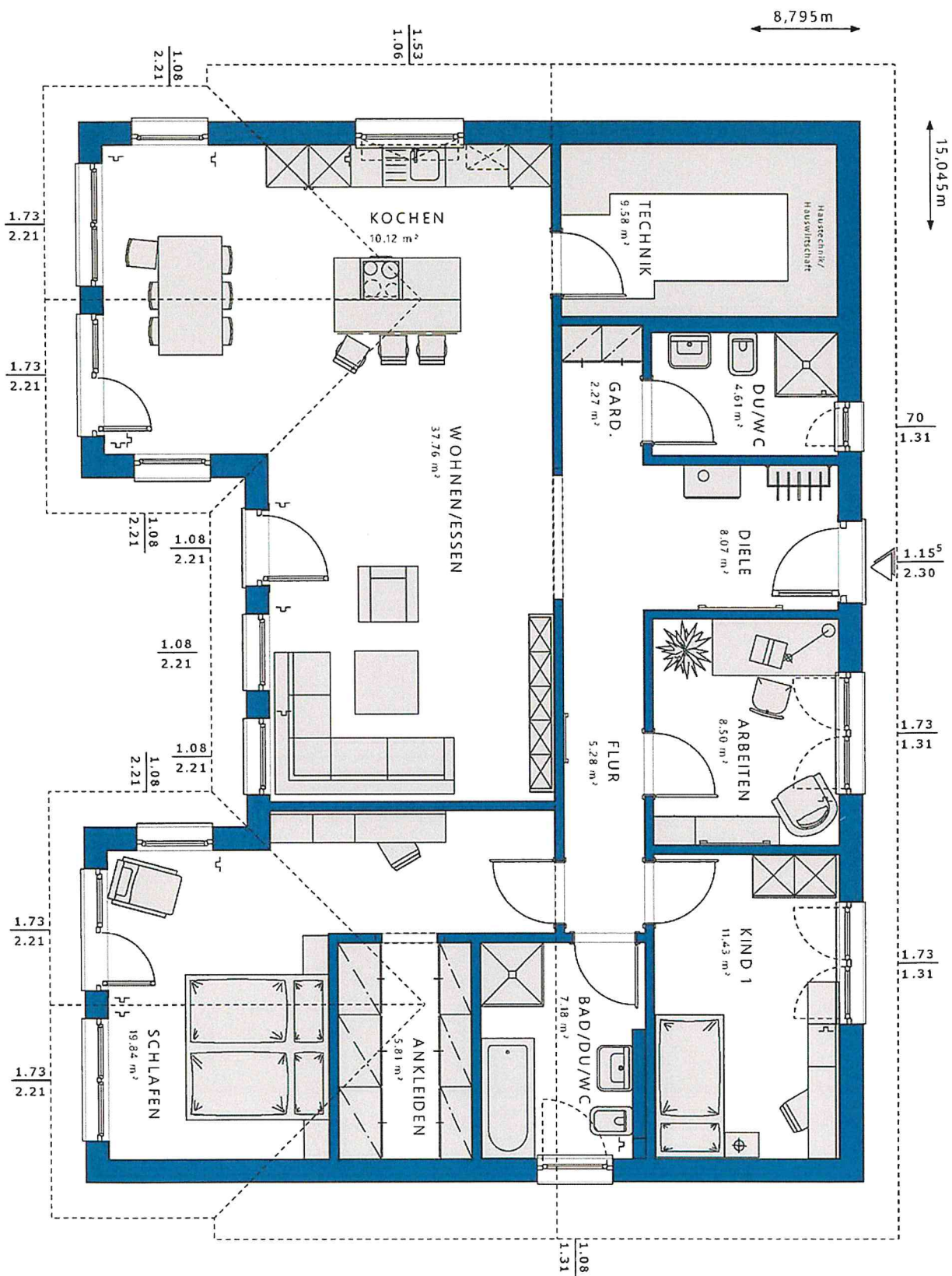




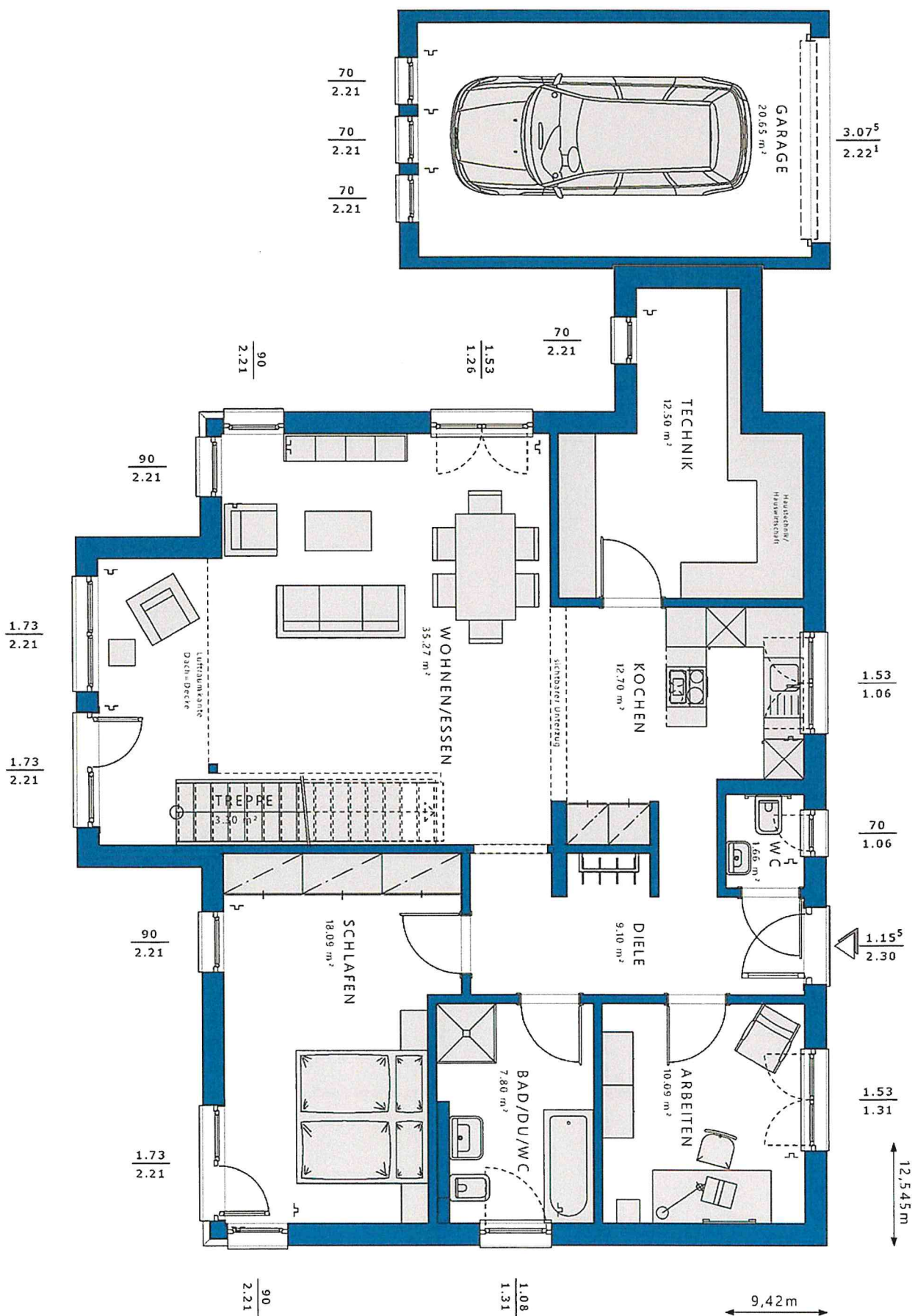


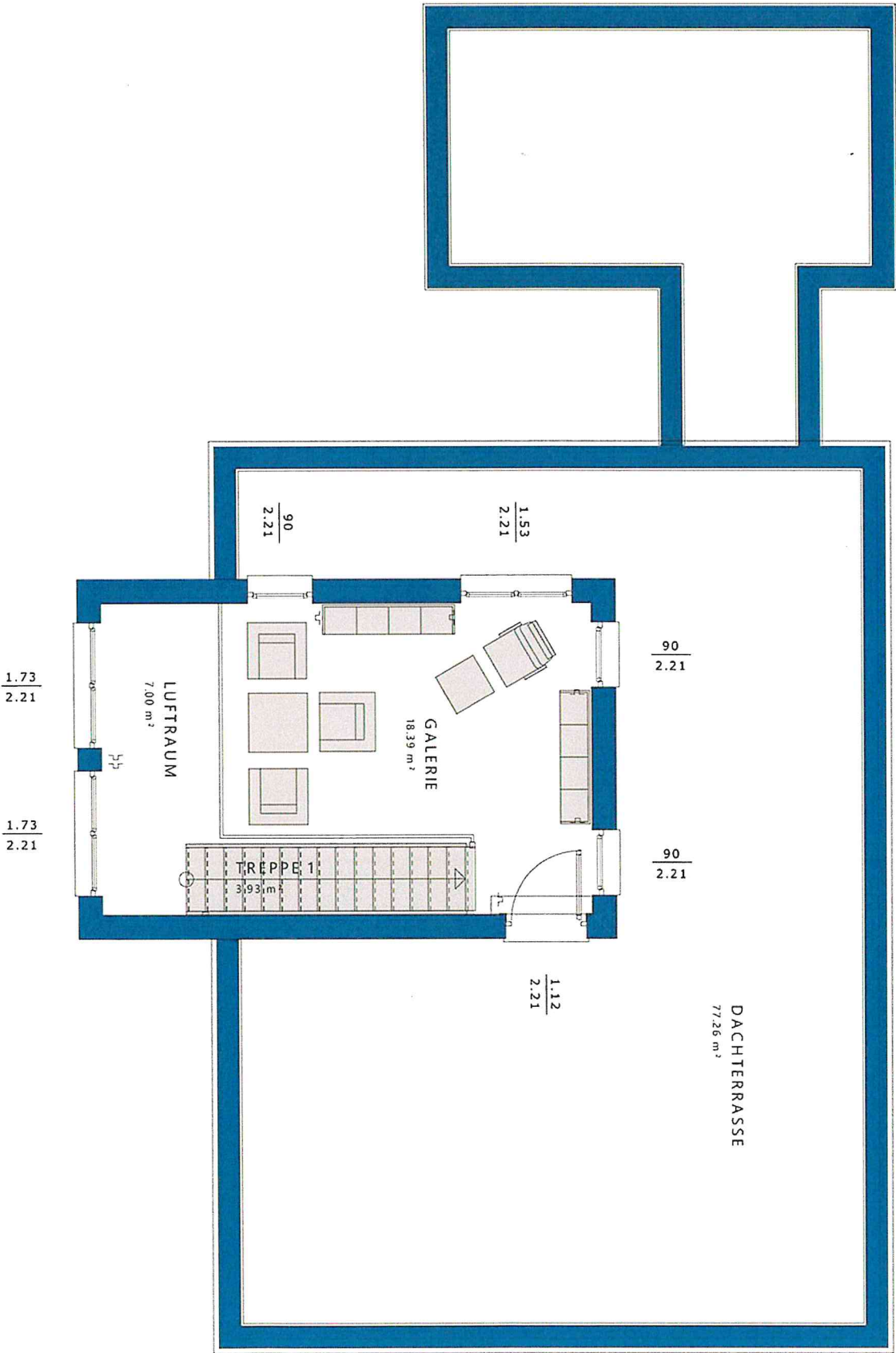












AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der im Zusammenhang mit dem durch die Gemeindevertretung am erfolgten Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zwischen Vorhabenträger und Gemeindevertretung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 1a und 1b der Begründung (Stand:) wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wulkenzin,

Siegel

(Marcel Thiele)
Bürgermeister

BESCHLUSSVORSCHLAG

ZUM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLANES NR. 8

DER GEMEINDE WULKENZIN

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, zu der im Rahmen

- I. vom 06.12.2024 bis zum 14.01.2025 erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Internet und zusätzlich vom 06.01.2025 bis zum 14.01.2025 durch Aushang in der Verwaltung,
- II. vom 06.12.2024 bis zum 14.01.2025 erfolgten Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,
- III. vom 16.05.2023 bis zum 23.06.2023 erfolgten frühzeitigen öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),

eingegangenen Stellungnahmen:

I. PLANUNGSANZEIGE

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG MECKLENBURGISCHE SEEPLATTE - vom 18.02.2025

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 Vorentwurf 2023 zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“, zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, Stand: 11/2024
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, Stand: 11/2024
- V+E Plan Straßenerschließung, Stand: 03/2023
- Umweltbericht (Vorentwurf), Stand: 11/2024
- Vollmacht zur Übertragung von Verfahrensschritten
- E-Mailschriftverkehr mit Herrn von Kaufmann (AfRL MS) und Herrn Renner (Stadt Neubrandenburg) in Bezug auf die Stadt-Umland-Raum-Abstimmung zum Vorhaben des vB- Plans Nr. 8 in der Gemeinde Wulkenzin, zugesandt am 11.02.2025

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Neuendorf. Hier sollen bis zu 6 Wohneinheiten auf 3 Baugrundstücken ermöglicht werden. Wulkenzin gehört zum Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg. Im Jahr 2022 erfolgte eine Abstimmung zwischen der Stadt Neubrandenburg und der Gemeinde Wulkenzin unter Teilnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte. Im Flächennutzungsplan von 1998 ist der Geltungsbereich des Vorhabens als Fläche für Wohnen dargestellt.

Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 – 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

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)

Gemäß Programmsatz 3.3.3(1) LEP M-V i. V. m. Abbildung 14 und Gesamtkarte (M 1:250 000) gehört die Gemeinde Wulkenzin zum Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 3.3.3(2) LEP M-V unterliegen die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.2(3) LEP M-V kann in den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland- Raums. (Ziel der Raumordnung)

Der Gemeinde Wulkenzin ist gemäß RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, folglich hat sie ihre Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Die Zugehörigkeit der Gemeinde Wulkenzin zum Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg begründet ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot beim Thema Wohnbauflächenausweisung, sofern die Planung den Eigenbedarf der Gemeinde übersteigt und somit Auswirkungen auf andere Gemeinden des SUR möglich sind. Diesem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot wurde mit dem SUR Rahmenplan von 2011 Rechnung getragen. Aufgrund veralteter Datengrundlagen befindet sich der SUR Rahmenplan aktuell in der Fortschreibung zu den Themen Wohnen und Gewerbe. Die Gemeinde Wulkenzin ist in diesen Fortschreibungsprozess involviert. Der neue SUR Rahmenplan ist mit den dem SUR zugehörigen Gemeinden noch nicht final abgestimmt. Der alte Rahmenplan kann nicht mehr als Grundlage herangezogen werden.

Im Rahmen der Stadt-Umland-Raum Abstimmung im Jahr 2022 zwischen der Gemeinde Wulkenzin und der Stadt Neubrandenburg wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte der Umfang der Planung mit 3 Baugrundstücken zugestimmt. Eine Größenordnung in Bezug auf die geplanten Wohneinheiten wurde nicht thematisiert. In den jetzt vorliegenden Unterlagen werden konkret bis zu 6 Wohneinheiten geplant. Dies wird raumordnerisch aufgrund der Äußerung von 2022 noch ohne Eigenbedarfsanalyse mitgetragen.

Die Planung entspricht somit den o.g. Programmsätzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

2. 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)

Die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan stellt nicht automatisch eine Innenbereichsfläche dar. Vormalig handelte es sich um eine Kleingartennutzung, welche dem Freiraum, also Außenbereich, zuzuordnen ist. Bevor Flächen aus dem Außenbereich für Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden, muss gem. 4.1(5) LEP M-V nachgewiesen werden, dass keine Innenbereichspotenziale oder Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden können. Eine Nachverdichtung könnte im Fall von Kleingartenanlagen angenommen werden, sofern eine dreiseitige Bebauung gegeben ist. In diesem Fall befindet sich die Vorhabenfläche am Ortsrand und ist nur zweiseitig an die Bebauung der Ortslage angeschlossen. Aufgrund der natürlichen Begrenzung durch einen Teich an der dritten, nordwestlich gelegenen Seite kann das Vorhaben dennoch als Nachverdichtung bewertet werden.

Somit wird der Programmsatz 4.1(5) LEP M-V beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3. Schlussbestimmung

Der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Feldrain“ der Gemeinde Wulkenzin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Die vorliegende Stellungnahme ersetzt den landesplanerischen Zwischenbescheid vom 10.01.2025.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

4. Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass für Flächennutzungspläne eine Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung besteht. Dies schließt auch die Auseinandersetzung mit dem Eigenbedarf ein (die bei Aufstellung des FNP nicht erfolgte).

Bei zukünftigen Bauleitplanverfahren für Wohnungsbau muss demzufolge eine Eigenbedarfsanalyse vorgelegt werden, sofern sie nicht auf FNP Ebene stattfindet. Dies dient auch der Gemeinde als Sicherheit, dass sie sich nicht extra noch mit der Stadt Neubrandenburg abstimmen muss, wenn Planungen tatsächlich dem Eigenbedarf entsprechen.

Grundsätzlich ist der Eigenbedarf der planenden Gemeinde in Wohneinheiten zu beziffern. Hierzu ist eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde sowie das Wohnbauflächenpotential im gesamten Gemeindegebiet zu betrachten (rechtskräftige Bebauungspläne, Bebauungspläne im Beteiligungsverfahren, Baulücken, Nachverdichtung, Leerstand). Sodann ist daraus der gemeindeeigene, mittelfristige Bedarf



an Wohneinheiten zu berechnen. Zuzüge von Außerhalb dürfen bei nicht zentralen Orten nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

II. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE - vom 26.01.2025

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ beschlossen.

Die Gemeinde Wulkenzin führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: November 2024) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Vorabzug der Erschließungsstraße nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1.1 Allgemeines/ Grundsätzliches

1.1.1 Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Neuendorf ein kleines Wohngebiet für bis zu 6 Einheiten zu entwickeln, um hiermit den Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet zu decken.

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,36 ha.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 10. Januar 2025 liegt mir vor. Danach ist der vorliegende Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans nicht abschließend beurteilbar. Im weiteren Planaufstellungsverfahren ist der Eigenentwicklungsbedarf nachvollziehbar nachzuweisen. Es bedarf vor dem Hintergrund der Lage im Stadt-Umland-Raum



Neubrandenburg außerdem zwingend einer Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg.

In diesem Zusammenhang mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass der o. g. Bebauungsplan ohne landesplanerische und raumordnerische Vereinbarkeit der Gemeinde kein rechtskonformer Satzungsbeschluss möglich ist und der Bebauungsplan nicht zu einer wirksamen Satzung führen kann.

Beschlussvorschlag:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Landesplanung teilte am 18.02.2025, dass der angezeigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Feldrain“ der Gemeinde Wulkenzin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die neue Stellungnahme ersetzt gemäß dem Schreiben den landesplanerischen Zwischenbescheid vom 10.01.2025.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.2** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 - 4 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin wird für das o. g. Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist festzustellen, dass sich der o. g. Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen Aussagen zum Entwicklungsgebot und sind daher noch zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Der Plan entspricht den Vorgaben des BauGBs. Somit greifen keine Änderungsgebote nach § 8 BauGB. Eine Kommentierung des BauGBs ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass folgender Satz in die Begründung, unter Punkt 1.2.2 aufgenommen wird:

„Somit entspricht diese Planung den Zielen der Gemeinde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.“

- 1.1.3** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen:

- 1.1.3.1** Im Hinblick auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet werden einzelne grundsätzlich im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Weitere im Plangebiet grundsätzlich nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (hier: Ferienwohnungen) sollen aus



städtebaulichen Gründen im Plangebiet ebenso unzulässig sein. Eine Festsetzung hierzu fehlt aber im Teil B: Text und ist noch zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass folgende Festsetzung aufgenommen wird:

„1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- (1) *Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) gemäß § 13a Satz 2 BauNVO unzulässig.*
- (2) *Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) gemäß § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.“*

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

1.1.3.2 Mit der Festsetzung 1.2 werden neben den darin konkret benannten baulichen Anlagen auch Nebenanlagen im Allgemeinen für unzulässig erklärt. Stellplätze sollen nach Aussagen in der Begründung unter Punkt 2.1.1 aber grundsätzlich zulässig sein.

Um Klarheit bei der Zulässigkeitsprüfung auf nachgeordneter Genehmigungsebene zu schaffen, empfiehlt es sich die Zulässigkeit von Stellplätzen im Baugebiet konkret festzuschreiben.

Beschlussvorschlag:

Es werden hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen nach § 14 BauNVO und Garagen, Carports im Sinne § 21a BauNVO bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, in diesem kleinen Bereich ausgeschlossen. Dadurch soll ein zu enges Heranbauen von hochbaulichen Anlagen an die Straße unterbunden werden, um eine großzügige Blickachse entlang der Straße zu erhalten.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Festsetzung wie folgt klarer ausgedrückt wird:

1.2 Nebenanlagen, Einrichtungen, Garagen und Carports (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.“

Stellplätze und Zufahrten stören die Sichtachse parallel einer Straße weniger. Daher bleiben sie innerhalb der Grundstücke überall zulässig.

1.1.3.3 Bezugnehmend auf die Festsetzung der zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen bedarf es meines Erachtens einer Definition bzw. Ergänzung der in 2.2(1)b) und 2.2(1)c) bestimmten Regelung bei ansteigendem oder abfallendem Gelände. Für die Zulässigkeitsprüfung baulicher Anlagen ist hierbei entscheidend, von wo aus ein Ansteigen oder Abfallen aus beurteilt werden soll.

In der Begründung wird diese Festsetzung mit einer Prinzipskizze im Bild 13 dargestellt. Es empfiehlt sich diese auch auf das Plandokument zu integrieren oder alternativ in der Festsetzung auf den entsprechenden Gliederungspunkt in der Begründung Bezug zu nehmen.

Im Weiteren ist das Höhenbezugssystem (bspw. DHHN2016), auf welches sich im Plangebiet bezogen wird, mit anzugeben.

Außerdem sind hinsichtlich der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens Unterschiede zwischen den Planunterlagen festzustellen. Laut Begründung dürfen es danach 0,70 m über nächstgelegenen festgesetztem Bezugspunkt sein, laut Festsetzung 2.2 (1) sind es 0,60 m. Dieser Widerspruch ist auszuräumen.

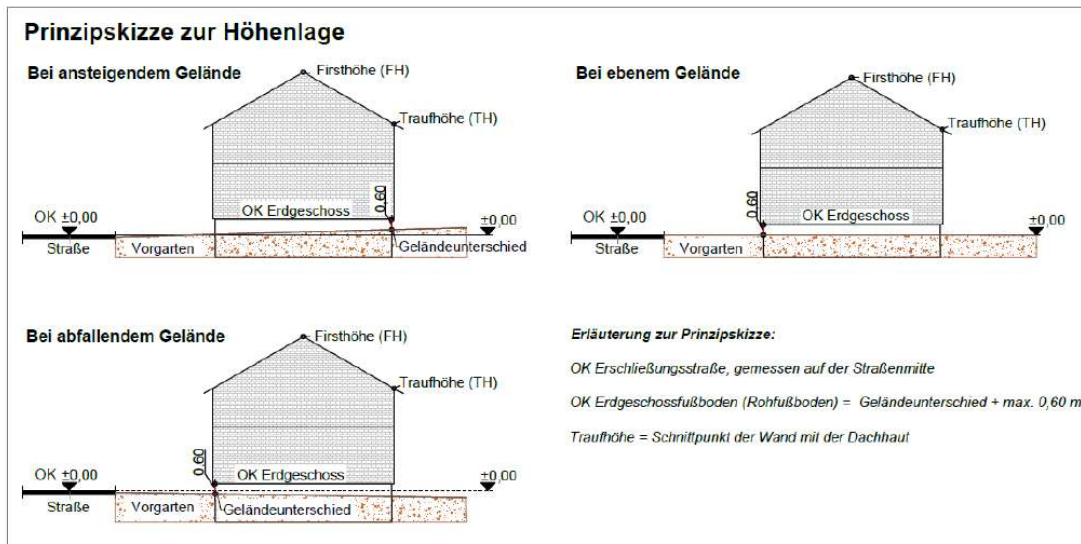
Beschlussvorschlag:

Die getroffene Festsetzung entspricht den rechtlichen Anforderungen, die schon mehrfach vor Gericht als nachvollziehbar erkannt worden ist. Die Festsetzungsform entstand, weil:

- das Gelände selbst als Bezugspunkt nicht festgesetzt werden darf, da es veränderbar ist
- und die Straße noch nicht gebaut ist.

Aus diesem Grunde werden Höhenpunkte festgesetzt, zwischen denen zu mitteln ist. Die Mittelungshöhe, die dann in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite aufgemessen wird, ist dann der Bezugspunkt.

Ab dieser Höhe ist dann die folgende Prinzipskizze relevant, die dann das Geländeniveau zwischen dem ermittelten Bezugspunkt und den Erdgeschossfußboden wiedergibt.



Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung ergänzt wird.

- 1.1.3.4** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Terrassen handelt (Festsetzung 3.1). Die in der Begründung hierzu begrenzte Überschreitung von 3 m Tiefe ist auch in die Festsetzung 3.1 aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 1.1.3.5** Neben den in den baugestalterischen Festsetzungen bestimmten Regelungen hinaus werden in der Begründung unter 2.3 Gründächer für Carports und Garagen bestimmt. Dieser Planungswille ist dann auch in die baugestalterischen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass folgende Festsetzung aufgenommen wird:

„7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- (2) ***Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.*

Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer herzustellen.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

1.1.4 Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- den Durchführungsvertrag und
- als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

1.1.4.1 Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Beschlussvorschlag:

Diese Rechtslage ist bekannt. Entsprechende Regelungen werden zwischen der Gemeinde und dem Investor getroffen. Diese Verträge sind jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.1.4.2 Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.

Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Diese Rechtslage ist bekannt. Diese Unterlagen sind jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.1.4.3 In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!)

Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt.

Beschlussvorschlag:

Diese Rechtslage ist bekannt. Der Antragsteller ist nachweislich Verfügungsberechtigt.
Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.4.4** Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen bzw. bei einer Zulässigkeitsprüfung während der Planaufstellung im Sinne des § 33 BauGB bereits zu diesem Zeitpunkt. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Beschlussvorschlag:

Diese Rechtslage ist bekannt.
Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.4.5** Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

Beschlussvorschlag:

Die Inhalte des Durchführungsvertrages, die städtebaulich relevant und für die Öffentlichkeit zugänglich sein können, werden vor den Satzungsbeschluss in den Punkt 3 der Begründung eingearbeitet.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.5** In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für das Wohngebiet notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.



Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass 'im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet'.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.

Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

Aus planungsrechtlicher Sicht stellt sich bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf die Frage, ob der Vorhabenträger die einzelnen Wohngebäude selbst errichtet. Auf die Anforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB mache ich in diesem Zusammenhang nochmals aufmerksam. Insbesondere hat der Vorhabenträger danach das Planungsziel insgesamt zu erfüllen.

Ist jedoch lediglich die Erschließungsstraße Hintergrund, so besteht auch die Möglichkeit der Angebotsplanung mit städtebaulichem Vertrag hierzu.

Darüberhinausgehende Auswirkungen des gewählten Planungsinstrumentes gilt es abzuwägen und entsprechend in die Planung einzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde hat die Planungshoheit und kann entscheiden, nach welchen rechtlichen Verfahren nach dem BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dazu hat sie keine Abwägungspflicht.

Die Gemeinde hat beschlossen einen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufstellen, weil sie gesichert haben möchte, dass das beabsichtigte Konzept genau so oder gar nicht umgesetzt wird.

Sie wird daher alle erforderlichen Maßnahmen im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger regeln, die aus ihrer Sicht erforderlich sind.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass der Plan um Festsetzungen ergänzt wird, die für Pläne nach § 12 BauGB relevant sind:

„Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)

- (1) Innerhalb des Plangebietes des WA-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*
- (2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das WA-Gebiet sind zulässig.“*

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB:

- 1.2.1 Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Eingriffsregelung

Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 29.11.2024 mit den Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Baumreihe, bestehend aus 6 Bäumen; Pflanzung von 3 Einzelbäumen und Anlage eines Feldgehölzes) wird gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.2 Biotopschutz

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop - MST01768 - permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Staudenflur; strukturreich; Hochstaudenflur; lückiger Bestand/ lückenhaft; Phr nach § 20 NatSchAG M-V.

Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig.

Beschlussvorschlag:

Das Kleingewässer befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Ein Eingriff in das Gewässer und seine Uferbereiche erfolgt nicht. Durch die Umsetzung der Planung und die Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen, werden keine Veränderungen vorgenommen, die das geschützte Biotop gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V beeinträchtigen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.3 Artenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung des Umweltberichtes vom 29. November 2024 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen

1.2.3.1 Abriss der Gartenlauben

Die zum Abbruch vorgesehene Gartenlaube stellen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Gebäude bewohnende Vogelarten dar. Daher ist Folgendes zu beachten:

Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Abriss zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen.

Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Sind dabei keine Fledermäuse nachzuweisen, kann der Abriss ab dem 30. Oktober bis 16. März erfolgen. Bei einem Positivnachweis ist je nach Art des Quartiers zu entscheiden, ob und wann die Tiere in zuvor festgelegte Ersatzquartiere umgesetzt werden können.

Beschlussvorschlag:

Während der Geländebegehung wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten entdeckt.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Angaben zum Zeitpunkt der Gebäudeabrissarbeiten im Umweltbericht konkretisiert werden.

1.2.3.2 Rodung von Gehölzen mit Quartierpotential für Fledermäuse

Für die Entnahme von Gehölzen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Umfang der Begleitung hängt von der Jahreszeit ab. Ohne nähere (z.B. endoskopische) Begutachtung sollten Bäume mit Quartierpotential für Fledermäuse nur in den Zeiträumen vom 11. September bis 31. Oktober (vorrangig) oder vom 16. März bis 30. April (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) gefällt werden. Ansonsten sind weiterführende Untersuchungen nötig. Bei besetzten Quartieren muss die Fällung verschoben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die vorhandenen Vermeidungsmaßnahmen für den Fledermausschutz bei Gehölzfällungen im Umweltbericht konkretisiert werden.

1.2.3.3 Amphibien- und Reptilienschutz

Im Bau- und Arbeitsbereich mit unmittelbarem räumlichen Bezug zu potenziellen Habitaten sind vor Beginn der örtlichen Frühjahrswanderungen Amphibienschutzzäune aufzustellen und durch die ÖBB zu kontrollieren. Durch diese Zäune soll ein Einwandern

von Tieren in das Baufeld verhindert werden. In diesem Fall sind die Vermeidungsmaßnahmen VM 3 und VM 6 umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.2.3.4 Baufeldfreimachung

Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte/-rodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Sollte das Schaffen eines Baufelds auf der Fläche weiter in das Jahr hinein andauern, so sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahme VM 1 sieht eine Bauzeitenregelung in Bezug auf die Baufeldfreimachung vor.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die Angaben im Umweltbericht konkretisiert werden.

1.2.3.5 Insektenschutz

Aufgrund der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Lockwirkung auf Insekten ist aus artenschutzrechtlicher sowie -fachlicher Sicht bei der Lichtauswahl darauf zu achten, dass in der Beleuchtung nur wenige Blauanteile enthalten sind.

Empfehlenswert sind insbesondere warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.

Beschlussvorschlag:

Im Kohlhammer-Kommentar Gierke steht unter § 9, Randnummer 798, 116. Lfg., Oktober 2020, von Gierke:

„Der in § 9 Abs. 1 Nr. 20 Alt. 2 verwendete Maßnahmenbegriff im städtebaurechtlichen Sinne ist auf die bodenrechtlich relevanten Maßnahmen begrenzt. „§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthält (...) keine ‚ökologische Generalklausel‘ (...). Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen.“ (BVerwG 30.8.2001 - 4 CN 9/00 - DÖV 2002, 296 = DVBl. 2002, 269 = BauR 2002, 424 mit Bezugnahme auf Spannowsky ZfBR 2000, 449). Der Einleitungssatz des § 9 Abs. 1 stellt ausdrücklich klar, dass die zulässigen Bodennutzungen durch Festsetzungen nach allen Nummern des § 9 Abs. 1 nur aus städtebaulichen Gründen gesteuert werden dürfen (vgl. BVerwG 3.12.1998 - 4 BN 24/ 98 - NVwZ-RR 1999, 423 = BRS 60 Nr. 24; OVG Münster 30.6.1999 - 7a D144/97.NE - BRS 62 Nr. 225).

Weiter heißt es unter Randnummer 804:

„Bodenrechtlich nicht relevant sind:

- nicht-standortbezogene Maßnahmen des Artenschutzes i. S. von §§ 37 ff. BNatSchG; planungsrechtlich relevant ist allenfalls der besondere Schutz von Lebensräumen für bestimmte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BNatSchG 2002, soweit es um den Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von wild lebenden Tieren oder Stand- orten wild lebender Pflanzen geht. Bestehen geschützte Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten i.S. von § 42 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG 2002 nur temporär (z.B. während einer Brut- oder Überwinterungsperiode), weil sich die betroffenen Tiere in der neuen Saison neue Stätten schaffen können, ist eine bodenrechtliche Relevanz nicht gegeben;
- Regelungen über die Ausübung der Jagd und der Fischerei;
- Regelungen zur Bewirtschaftung von Flächen, z.B. Fruchtfolge, Häufigkeit der Mahd; Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden, soweit diese den städtebaulich erheblichen Zustand des Bodens nicht dauerhaft verändern (hierzu aber auch Rn. 805);
- Betretungsverbote;
- die Umstrukturierung der Landwirtschaft von Intensivlandwirtschaft zu biologischem Landbau, zum Anbau von nachwachsenden Rohstoffen (Raps, Schilfgras), zu Weide- und Forstwirtschaft (OVG Münster 28.7.1997 - 10a D 31/97.NE - NVwZ 1999, 432 = BRS 59 Nr. 106);
- die Verpflichtung, dass zur Regenwasserrückführung „gesammeltes Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist (Trinkwassersubstitution)“ ist (BVerwG 30.8.2001 - 4 CN 9/00 - DÖV 2002, 296 = DVBl. 2002, 269 = BauR 2002, 424).“

Somit ist aus der Kommentierung nicht erkennbar, dass die Festsetzung von technischen Anlagen mit bestimmten Anforderungen (hier Lampen) „*bodenrechtlich relevante Maßnahmen*“ sind bzw. städtebaulich relevant sind im Sinne des Planungsrechtes ist. Daher kann so eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.2.3.6 ökologische Baubegleitung

Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf den Gebieten der Herpetologie, der Ornithologie und des Fledermausschutzes zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungs-Maßnahmen und möglicher CEF-Maßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahme VM 3 sieht eine ökologische Baubegleitung vor.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die Angaben im Umweltbericht konkretisiert werden.



1.2.3.7 Dämmerungs- und Nachtbauverbot

Zum Schutz von Fledermäusen vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, sind die Bauabreiten jahreszeitenabhängig (01. April bis 31. Oktober) auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Sollten die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe stattfinden, kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahme VM 5 sieht ein Dämmerungs- und Nachtbauverbot vor.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die genannten Angaben im Umweltbericht konkretisiert werden.

1.2.3.8 CEF - Maßnahmen

Für den Verlust möglicher Fledermausquartiere sind entsprechende Ersatzquartiere im Umfeld anzubringen. Anzahl und Standorte dieser Quartiere sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Für den Verlust von Brutstätten für Höhlenbrüter und Gebäudebrüter ebenfalls entsprechende Ersatzquartiere (Nistkästen, Halbhöhlenkästen) im Umfeld anzubringen. Anzahl und Standorte dieser Quartiere sind mit der unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Hinweise über den Umgang mit Ersatzquartieren befinden sich im Umweltbericht.

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die genannten Angaben im Umweltbericht konkretisiert werden.

1.2.3.9 Begründung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist.

In der Dunkelheit werden Insekten vermehrt durch sehr helles (blaues) Licht angelockt.

Ein Sterben wird hierbei durch die ständige Anziehungskraft herbeigeführt, da sie über mehrere Stunden keine Nahrung mehr aufnehmen und anschließend geschwächt zu Boden fallen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ist es jedoch verboten, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten.

Die Bauzeitenregelung sowie die Bauüberwachung dienen dazu, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen.



Die Auflagen sind erforderlich, um die Tötung und Störung von Exemplaren der im Bereich der Gebäude und der ehemaligen Gartenanlage lebenden besonders und streng geschützten Arten und damit das Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchAG für die Tiere zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.3** Von Seiten der unteren Wasserbehörde sind folgende Anforderungen und Hinweise zwingend zu beachten und in den Planunterlagen fach- und sachgerecht dazustellen.

1.3.1 Niederschlagswasser

Die Planungstiefe für die Niederschlagswasserbeseitigung ist noch zu gering, um eine abschließende Aussage zu treffen. Folgende Aspekte sind im weiteren Planverfahren zu beachten.

Es ist ein Entwässerungsplan für die Wohngrundstücke und die Anliegerstraße zu erstellen.

Für die Einleitung in den Teich ist die ausreichende Speicherkapazität, insbesondere bei Starkregen zu prüfen. Die Speicherkapazität des Teichs ist bereits stark ausgelastet, daher ist ein Nachweis zwingend erforderlich unter welchen Bedingungen eine zusätzliche Einleitung überhaupt machbar ist (Rückhaltesysteme etc.). Eine Vorflut des Teichs (Gewässer II. Ordnung) ist der unteren Wasserbehörde nicht bekannt, daher ist nach aktuellem Kenntnisstand von einem abflusslosen Standgewässer auszugehen.

Es sind zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben die Möglichkeiten zur Drosselung der Einleitmenge und Versickerung (z. B. Muldenversickerung und/oder Dachbegrünung) sowie zur ortsnahen Zwischenspeicherung (z. B. Zisternen, Retentionszisternen, Muldensysteme) umfassend auf ihre Notwendigkeit zu betrachten (unter Berücksichtigung der Vorgaben des Grundwasserschutzes).

Für eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 (Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall

e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen, Behandlungsanlagen, usw.). Die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Teiches ist nachzuweisen. Zudem sind Rückstaeinrichtungen vorzusehen.

Für eine mögliche Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigo- len, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung Arbeitsblattes DWA-A 138-1 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfälle e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag

sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Es wird gefordert, dass die Sickerfähigkeit des Bodens mittels Baugrundgutachten nachgewiesen werden muss. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Wenn das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ortsnah (auf dem eigenen Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickert werden kann, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Sowie die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung (Zisterne) genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138-1, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Die weitere Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises MSE (Ansprechpartner Herr Munkelberg) abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Teich erfolgte ein Antrag. Eine Genehmigung liegt vor.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.3.1.1 Begründung

Nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers einer behördlichen Erlaubnis. Eine Gewässerbenutzung in diesem Sinne ist u. a. das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG), wozu insbesondere die Abwassereinleitung zählt.

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist auch Niederschlagswasser Abwasser. Eine unerlaubte Gewässerbenutzung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Beschlussvorschlag:

Siehe Abwägung 1.3.1

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.3.1.2 Planungsgrundsätze

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen, über ein



eigenes Entwässerungssystem der Vorflut zu zuführen oder ortsnahe (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (z. B. bindige Böden, hoher Grundwasserstand!).

Der Gesetzgeber hat mit dem § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich den Vorrang vor der leitungsgebundenen Ableitung in einen Vorfluter eingeräumt, um die ortsnahe Neubildung von Grundwasser zu begünstigen und die hydraulisch starke Beanspruchung der Gewässer (Abflussspitzen und Hochwasser) zu reduzieren.

Wenn bei der Neuaufstellung von B-Plänen die Einleitung in das Oberflächengewässer (Teich bzw. Biotop) aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen vorgesehen werden muss, ist das DWA-Arbeitsblatt DWA-A102 zwingend zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Belastung des Niederschlagswassers.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt II 1.3.1 verwiesen.

1.3.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Vorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Wulkenzin vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.3.3 Grundwasser

Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.3.4 Erdwärme

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.3.5 Allgemeine Hinweise

Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer, festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete im Landkreis MSE berührt, so dass sich daraus keine gesonderten Forderungen ergeben.

Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls umzuschließen.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist 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 Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.4 Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange stehen dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel der Gemeinde nicht entgegen.

Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Planungsfläche derzeit z. T. noch mit Nebengebäuden (Kleingärten mit Schuppen und Lauben) überbaut ist. Diese Nebengebäude sollen bei Maßnahmenbeginn zurückgebaut werden. Für den Rückbau sind die nachstehenden Anforderungen zu beachten und in die Begründung zu übernehmen.

- Vor dem Abbruch der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss.
- Ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.

Die zu deponierende Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.

- Nachweislich kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe und verkohlte Holzreste.
- Nicht verwertbare, offensichtlich kontaminierte Bausubstanz, ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der möglichen Schadstoffbelastung zu unterziehen.

Der Umfang der notwendigen Untersuchung richtet sich nach der beabsichtigten Verwertung bzw. nach der Qualität der erfolgten Trennung von kontaminierten und unbelasteten Abbruchmaterialien.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.5 Zu den vorliegenden Planunterlagen werden folgende Hinweise gegeben:

- Der Punkt 6.1 Bodenschutz ist im Absatz „Umgang mit dem Boden“ auf die aktuelle Rechtslage anzupassen. Mit Novellierung der BBodSchV finden sich die einschlägigen Bestimmungen nicht mehr im § 12, sondern in den §§ 6- 8 BBodSchV.
- Zudem sollte der Punkt 6.3 Ablagerungen wie nachfolgend ergänzt werden: -Die bei den Bauarbeiten 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.).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

1.6 Die untere Denkmalschutzbehörde macht darauf aufmerksam, dass im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung des o. g. Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt sind (siehe Anlage). Bei dem Vorhaben werden daher Belange des Denkmalschutzes von Bodendenkmalen berührt.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Baugrenze so weit zurückgesetzt wird, dass die Bebauung nicht innerhalb der blau gekennzeichneten Fläche 8 erfolgen kann. Zudem wird die Begründung entsprechend ergänzt.

1.6.1 Zur Planzeichnung:

Die Fundplätze 3, 8 und 11 sind in voller Größe in der Planzeichnung darzustellen und nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Beschlussvorschlag:

Die Fundplätze im Plangebiet dürfen in einem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die blau gekennzeichneten Fläche 8 nachrichtlich übernommen wird.

1.6.2 Zur Begründung:

Die inhaltlichen Bezüge auf das DSchG M-V sind nicht mehr korrekt. Es wird empfohlen den Text komplett gegen den Folgenden auszutauschen:

Am Rand des Vorhabengebietes sind Bodendenkmale, die Fundplätze 3, 8 und 11 (Siedlungen von der Vorrömischen Eisenzeit bis zur Völkerwanderungszeit) bekannt. Ob die bekannten blauen Bodendenkmale oder Teile davon sich im Bereich der Bebauung befinden und bei den Erdarbeiten verändert und ggf. deshalb archäologische Maßnahmen notwendig werden, kann derzeit nicht beurteilt werden und ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Eine vorhabenbezogene Detailabstimmung zum Umgang mit den Bodendenkmalen, insbesondere zu archäologischen Maßnahmen wie die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist beim Landesamt für Kultur und

Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

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 für die fachgerechte Untersuchung 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).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

1.6.3 Erläuterung:

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß

§ 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung entsprechend ergänzt wird.

1.7 Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:



- 1.7.1** Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:

Nach Festsetzung 2.2(2) wird eine Ausnahmeregelung getroffen. § 16 Abs. 6 BauNVO stellt entsprechend die Ermächtigungsgrundlage für eine solche Ausnahmeregelung dar. Die Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit einer nach § 16 Abs. 6 BauNVO bestimmten Ausnahme wird im § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht. Insofern ist auch diese Rechtsgrundlage mit aufzuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Rechtsgrundlage unter der Festsetzung 2.2 (2) wie folgt ergänzt wird:

„2.2 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.“

- 1.7.2** Grundsätzlich sollten Bezeichnungen einheitlich verwendet werden. So irritiert bspw. die Bezeichnung „Hauptkörper“ in der baugestalterischen Festsetzung 6.(1). Da hiermit offensichtlich die Hauptgebäude gemeint sind, sollte auch diese Bezeichnung verwendet werden. Andernfalls braucht es eine Definierung dieser „Hauptkörper“, um missverständliche Auslegungen der für die Zulässigkeitsprüfung baulicher Anlagen zuständigen Genehmigungsbehörde zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 1.7.3** Der Punkt 6.1 Bodenschutz ist im Absatz „Umgang mit dem Boden“ auf die aktuelle Rechtslage anzupassen. Mit Novellierung der BBodSchV finden sich die einschlägigen Bestimmungen nicht mehr im § 12, sondern in den §§ 6- 8 BBodSchV.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 1.7.4** Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird mit der Knödellinie lediglich die unterschiedliche Art der baulichen Nutzung abgegrenzt. Die Rechtsgrundlagen § 16 Abs. 5 BauNVO ist somit bei der Knödellinie in der Planzeichenerklärung zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 1.7.5** Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.8** Aus straßenbautechnischer und -fachlicher Sicht wird zur Erschließung im oben genannten Plangebiet wie folgt Stellung genommen:

- 1.8.1** In der vorliegenden Planzeichnung werden zum Teil private Verkehrsfläche und zum anderen Teil öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz) dargestellt und festgesetzt.

Das Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) findet ausschließlich für öffentliche Straßen, Wege und Plätze (die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind) Anwendung.

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 54 Straßen- und Wegegesetz M-V sowie i.V.m. § 79 Kommunalverfassung - KV M-V, bedarf ein grundlegende Ausbau einer öffentlichen Verkehrsfläche der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Straßenaufsichtsbehörde. Ein entsprechender Antrag ist formlos und grundsätzlich von der Gemeinde zu stellen. Von der Gemeinde ist auch die Bestätigung der Planung vorzunehmen. Eine Genehmigung bedingt als planungsrechtliche Voraussetzung die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind so herzustellen, dass sie den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, genügen. Dabei ist auch auf eine barrierefreie Ausführung zu achten.

Sofern keine technischen oder andere (z. B. rechtliche) Gründe dem entgegenstehen, ist die RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Ausgabe 2006) anzuwenden und zu beachten.

Für die private Verkehrsfläche erlaube ich mir vorsorglich auf die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu verweisen und folgende Empfehlungen zu geben.

Um die angrenzenden Flurstücke bebauen zu können ist grundsätzlich gemäß § 4 LBauO M-V erforderlich, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Bei Nutzung von privaten Flächen sind dafür zusätzlich Baulasteneintragungen erforderlich.

Sollte eine öffentliche Widmung der geplanten privaten Verkehrsfläche vorgesehen sein, bedarf die Errichtung der Straße gemäß § 10 StrWG MV ebenfalls einer Genehmigung durch die zuständige Straßenaufsichtsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Eine Widmung zur öffentlichen Straße wird die Gemeinde nicht vornehmen. Es handelt sich hier um eine private Zuwegung in Anbindung an die Haupteerschließungsstraße. Die Gemeinde wird hier nicht Straßenbaulasträger.

Da der Vorhabenträger im Rahmen der Baurealisierungsverpflichtung auch die Wohnbauanlagen errichten wird und selber Eigentümer der privaten Zuwegung ist wird hier für eine gesicherte Erschließung zunächst keine Erschließungsbaulast benötigt.



Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diesen Tatbestand ergänzt wird.

- 1.8.2** 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

- 1.6.4** Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Dies erfordert einen grob gegliederten Überblick derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.

Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.



Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne überblicksartige Gliederung verfehlt diese Anstoßwirkung.

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB, was zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!

Auf § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB mache ich insbesondere aufmerksam.

Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Beschlussvorschlag:

Bisher erfolgten nur die Verfahren nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

In § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Die in den Verfahren vorgelegten Unterlagen waren bereits sehr umfangreich und genügten damit mehr als erforderlich den Ansprüchen für eine Unterrichtung über die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2. STRAßENBAUAMT NEUSTRELITZ – vom 11.02.2024

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

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

Geplant ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbaugrund stücken in Neuendorf - Gemeinde Wulkenzin.



Verkehrstechnisch erschlossen wird der Geltungsbereich über die gemeindliche Straße „Dorfstraße“, welche an die Bundesstraße B 192 im Abschnitt 430 an km 1,171 anschließt.

Insofern bestehen keine Bedenken seitens der Straßenbauverwaltung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 mit dem Stand November 2024.

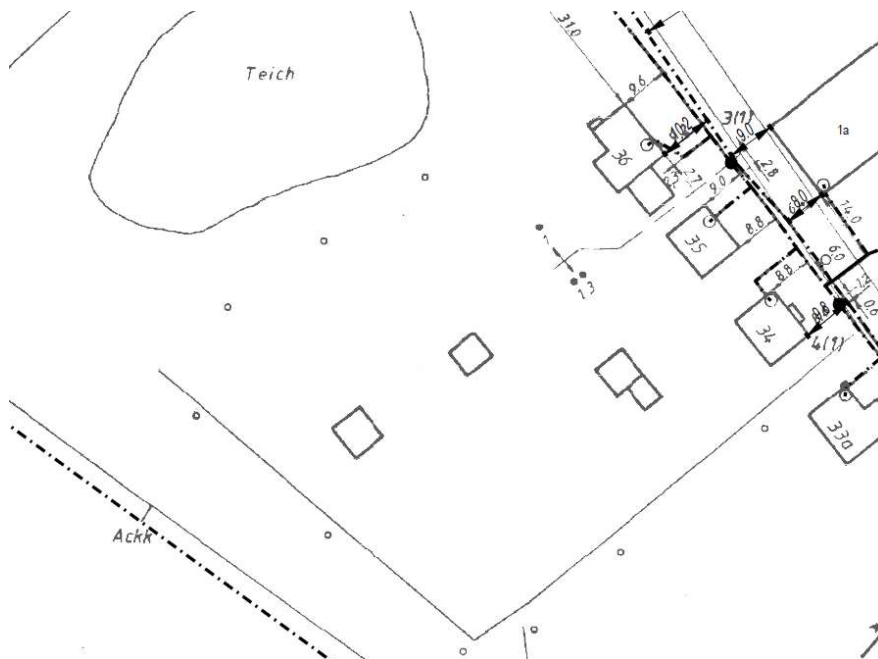
Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH – vom 17.12.2024

3.1 Die Telekom Deutschland GmbH - 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.



Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z.B. durch Halbrohre).



Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung, der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur

Verfügung steht: T NL Ost PTI 23 Betrieb 1@telekom.de

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der privaten Grünfläche „Gehölzschutzstreifen“ so verbreitert wird, dass die Leitung gesichert bleibt.

- 3.2** Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Die beige-fügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbau-firmen weiterleiten:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweig-kästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Se-hachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de).

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbau-firmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der

Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

4. GDMCOM GMBH – vom 17.12.2024

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

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) 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 vor genannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

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



Beschlussvorschlag:

Das Gebiet ist korrekt dargestellt.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

4.3 ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5. NEUBRANDENBURGER STADTWERKE GMBH - vom 23.01.2025

Die uns mit Schreiben vom 06.12.2024 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).

5.1 Alle Medien - Netzerweiterungen

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, tab und neu-medianet frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen 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.

Gemäß Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger wird der Erschließungsträger zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer gesetzten Frist verpflichtet. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für die Vorbereitung, Planung und Ausführung der medientechnischen Erschließung ca. 1,5 Jahre einzuplanen sind. Diesbezüglich haben wir den Erschließungsträger am 11.10.2023 bereits informiert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5.2 Alle Medien – Grünkonzept/Umweltbericht

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnende Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes.

Als regionales Ver- und Entsorgungsunternehmen ist es unsere Aufgabe, für eine gesicherte Erschließung gemäß § 30 BauGB auch langfristig die Voraussetzungen für eine stabile Ver- und Entsorgung zu prüfen und demnach das vorgestellte Grünkonzept hinsichtlich möglicher Konfliktpotentiale mit dem vorhandenen und zukünftigen ober- und unterirdischen Medienbestand zu beurteilen. Wir orientieren uns dabei an den a. R. d. T., insbesondere an der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ so- wie den Merkblättern FGSV 939, DVGW GW 125 und DWA-M 162, die inhaltlich gleich unter dem Titel „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ erstellt und veröffentlicht wurden. Der nach DIN 18920 definierte und zu schützende Wurzelbereich beträgt Kronentraufe zzgl. 1,50 m. Demnach ist bei Baumpflanzungen ein



Mindestabstand vom Traufbereich der Bäume (bezogen auf die End- wuchshöhe) zzgl. 1,50 m zu unseren Medien bzw. deren Schutzstreifen einzuhalten.

Die neu.sw-Unternehmensgruppe ist frühzeitig in die weitere Planung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen miteinzubeziehen. Alle geplanten Ausgleichspflanzungen sind im Zuge der Freianlagenplanung in der Phase der Genehmigung neu.sw zur Stellungnahme vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

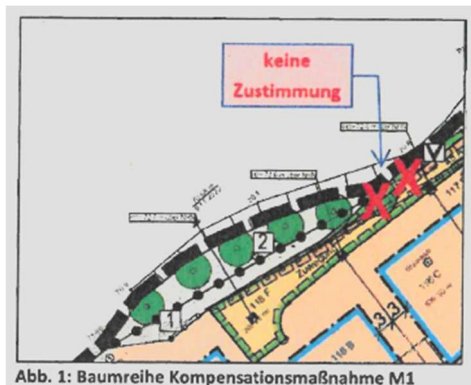
5.2.1 Kompensationsmaßnahme M1 - Anlage einer Baumreihe entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches

Geplant ist die Neupflanzung von 6 Einzelbäumen (Ainus glutinosa - Schwarz-Erle) mit einem Pflanzabstand von 6 m. Es handelt sich hierbei um großkronige Bäume mit einer zu erwartenden Kronen- breite von ca. 12 m.

Aufgrund der Nähe zur geplanten Straßenverkehrsfläche, in welcher auch unsere Medien untergebracht werden, befürchten wir ein erhebliches Konfliktpotential für unsere Medien, zumal die genannten Grundflächen von 16 m² und 25 m² nicht für alle Bäume gegeben sind. Darüber hinaus sehen wir uns besorgt hinsichtlich

- der Durchwurzelung der unterirdischen Ver- und Entsorgungszonen mit der Gefahr zur Bildung von Druckstempeln und Zugschlingen infolgedessen hohes Schadensrisiko für die Medien (Deformation, Undichtigkeiten, Ver- und Entsorgungsausfälle)
- des Versagens von zukünftigen Aufgrabegenehmigungen, da Abstandsmaße nach DIN 18920 nicht gegeben sind
- der Standfestigkeit und Vitalität des Baumbestandes infolge erforderlicher Aufgrabungen und aufgrund der überlagerten Nutzungsräume Baum/Medium infolgedessen kostenintensive Baumersatzpflanzungen zu Lasten unserer Kunden

Aufgrund unserer v. g. Einwände ist zwischen der nordwestlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche und den geplanten Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 7,5 m einzuhalten. Da dieses Abstandsmaß durch die beiden östlichen Bäume nicht eingehalten wird, stimmen wir deren Pflanzung nicht zu.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die beiden östlichen geplanten Baumpflanzungen nicht umgesetzt werden. Diese werden stattdessen westlich der Baumreihe gepflanzt, sodass eine Beeinträchtigung der unterirdischen Ver- und Entsorgungszonen ausgeschlossen werden kann. Insgesamt sollen entlang der nord-westlichen Grenze nun 7 Bäume gepflanzt werden.

5.2.2 Kompensationsmaßnahme M2 - Anlage einer Baumgruppe im Bereich des nordöstlich liegenden Parkplatzes

Geplant ist die Neupflanzung von 3 Einzelbäumen (Ainus glutinosa - Schwarz-Erle). Es handelt sich hierbei um großkronige Bäume mit einer zu erwartenden Kronenbreite von ca. 12 m.

Unsere Bedenken gelten hierfür analog unseren Ausführungen zur „Kompensationsmaßnahme M1“. Zwei geplanten Baumpflanzungen können wir aufgrund der Unterschreitung des erforderlichen Abstandsmaßes von 7,5 m zur Straßenverkehrsfläche nicht zustimmen.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die beiden genannten Einzelbäume an dieser Stelle aus der Planung entfernt werden. Die neue Planung sieht einen ausreichenden Abstand der Einzelbäume zur geplanten Straßenverkehrsfläche vor.

5.2.3 Kompensationsmaßnahme M3 - Anlage eines Feldgehölzes auf geplantem Wall

Geplant ist südlich der B 192 ein ca. 1.000 m² einnehmendes Feldgehölz aus diversen Strauch- und Heisterpflanzungen, welches auf einem Wall angelegt werden soll.

In diesem Bereich befinden sich eine Gashochdruckleitung PE d 225, eine Trinkwasserhauptleitung DN 200 GGG, ein Schmutzwasserhauptkanal DN 300 GFK, eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 200 PVC, ein Steuerkabel sowie ein Leerrohr der neu-medianet. Die v. g. Leitungen und Kabel erfüllen überörtliche Transportaufgaben und sind von höchster Ver- und Entsorgungspriorität. Für die v. g. Leitungen und Kabel und deren Schutzstreifen verfügen neu.sw und tab über dinglich gesicherte Leitungsrechte im Grundbuch.

Der geplanten Anlage des Feldgehölzes inkl. der Aufschüttung eines Walls wird nicht zugestimmt, da unsere Medien und deren Schutzstreifen direkt betroffen sind. Der Wallfuß muss mindestens einen Abstand von 4 m zum nächstgelegenen Medium haben.



Zum besseren Nachvollziehen bitten wir auf der Planzeichnung auch die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches darzustellen. Diese können z. B. auf dem Übersichtsplan (Planzeichnung unten rechts) oder in einer Nebenzeichnung gekennzeichnet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass die vorgesehene Feldhecke mit Wall nicht im Bereich der genannten Medien und deren Schutzstreifen errichtet wird. Es werden andere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

5.2.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Der geforderte Amphibienschutzzaun und die ökologische Baubegleitung sind durch den Erschließungsträger abzusichern und zu finanzieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5.3 Alle Medien - Leistungsrechte

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.

Im Bereich der Dorfstraße befinden sich zahlreiche Medien der neu.sw-Unternehmensgruppe.

Für den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 STZ einschließlich SW-Schacht 2790052185 auf dem Flurstück 45/1.(Gemarkung Neuendorf, Flur 7) im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße besteht ein dingliches Leitungsrecht zugunsten der tab. Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 4,0 m (beidseits der Leitungsachse 2,0 m). Eine Überbauung der Anlagen einschließlich der Schutzstreifen ist nicht zulässig.



Abb. 4: Anlagen der Schmutzwasserableitung mit Schutzstreifen von 4,0 m auf FS 45/1 (Gem. Neuendorf, Flur 7)

Für die neu geplanten öffentlichen Anlagen der neu.sw-Unternehmensgruppe im Bereich der privaten Zufahrtsstraße sind die Leitungsrechte ebenfalls dinglich zugunsten von neu.sw/tab/neu-media-net zu sichern.

Auf den Flurstücken 41/2, 43 und 44 Flur 7, Gemarkung Neuendorf im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 (siehe Abb. 3) befinden sich

- eine Gashochdruckleitung PE d 225, Schutzstreifenbreite 4,0 m
- eine Trinkwasserhauptleitung ON 200 GGG, Schutzstreifenbreite 7,0 m ein Schmutzwasserhauptkanal ON 300 GFK, Schutzstreifenbreite 7,0 m
- eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 200 PVC, Schutzstreifenbreite 7,0 m.

Für die v.g. Medien besteht ein dingliches Leitungsrecht im Grundbuch zugunsten von neu.sw und tab.

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan wird die private und mind. 3,2 m breite Straßenverkehrsfläche vollständig über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorger, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gesichert, so dass hier alle Leitungen hinausgelegt werden können.

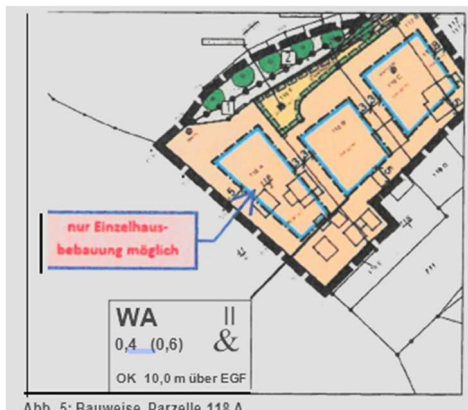
Bisher ist aus anderen Vorhaben nicht bekannt, dass in Straßen ab 3 m Breite keine Ver- und Entsorgungsleitungen in einer ausreichenden Form untergebracht werden können.

Da die Gemeinden zu einem sparsamen Umgang mit Boden angehalten sind, ist eine Verbreiterung der Erschließungsflächen auf 7 m Breite nicht üblich und auch nicht gewollte.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

5.4 Alle Medien - Bauweise

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Errichtung eines Doppelhauses auf der Parzelle 118 A würde zu einer hinterliegenden Bebauung führen. Hierfür ist die Erschließung nicht gesichert, da Hausanschlüsse über ein fremdes Grundstück verlegt werden müssten und dieses dauerhaft belasten. Die Bebauung der Parzelle 118 A ist mit einem Einzelhaus festzusetzen.



Beschlussvorschlag:

Ein Doppelhaus ist auch ein einzelnes Haus. Über Leitungsrechte ist auch ein dahinterliegender Gebäudeteil erschließbar.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

5.5 Alle Medien – Private Straßenfläche

Wir bitten um Festsetzung der Ausbaubreite der geplanten Privat-Anliegerstraße mit 3,80 m (gemäß Prinzipskizze Bild 12 der Begründung) auf der Plandarstellung per Vermaßung und Einfügen des Regelquerschnittes sowie in der Begründung Pkt. 2.4. Diese Breite ist für die konfliktfreie Unterbringung aller Medien und deren späteren Betriebsführung mindestens erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die festgesetzte Straße entspricht dem Bild 12 und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sie ist geeignet die erforderlichen Leitungen unterzubringen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.6 Alle Medien – Sonstige Anmerkungen

Auf der Planzeichnung sind vorhandene Schmutz- und Regenwasseranlagen dargestellt, deren Signaturen in der Planzeichenerklärung fehlen. Die

Schmutzwasseranlagen gehören zum öffentlichen Netz und sind zudem unvollständig dargestellt. Wir empfehlen diese nicht darzustellen. Die Regenwasseranlagen sind nicht öffentlich.

Vermutlich ist die Beschriftung von Bild 7 auf Seite 7 der Begründung nicht korrekt und es handelt sich um die Karte III

Beschlussvorschlag:

Die Leitungen sind Inhalt der amtlichen Planunterlage. Für diese werden die allgemein zulässigen Signaturen verwendet, die nicht im Bebauungsplan zu erläutern sind.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.7 Stromversorgung

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5.8 Straßenbeleuchtung

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.10 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich kein Leitungsbestand der öffentlichen Trinkwasserversorgung von neu.sw. In der Dorfstraße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung ON 150 GG. Weiterhin sind Trinkwasserhausanschlüsse vorhanden. Im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 200 GGG (siehe ALLE MEDIEN - GRÜNKONZEPT/UM- WELTBERICHT).

Für den Standort ist eine Netzerweiterung erforderlich. Hierfür ist ein Investitionssicherungsvertrag zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw abzuschließen und es erfolgt die Erhebung eines Baukostenzuschusses. Trinkwasserhausanschlüsse sind bei neu.sw/Netzkundenservice zu beantragen und werden separat zu Lasten des Antragstellers hergestellt.

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 nicht. neu.sw unterhält in Neuendorf im Bereich der Dorfstraße

32 einen Hydranten zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen. Die maximale Entnahmemenge beträgt 15 m³/h.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um die relevanten Hinweise ergänzt wird.

5.11 Abwasserentsorgung

5.11.1 Schmutzwasserableitung

Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab). Die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) ist Betriebsführer dieser Anlagen.

Die Begründung Pkt. 5.2 ist im Bezug auf die Rechtsträgerschaft zu ändern.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Es ist eine äußere Erschließung über die private Straße an das öffentliche Schmutzwassernetz in der Dorfstraße möglich. Die neuen Grundstücke werden über Hausanschlüsse mit jeweils einem Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze an den neu verlegten Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Anlage ist dann öffentlich und die Sicherung der Leitungsrechte erforderlich.

Nach Fertigstellung der öffentlichen Anlage ist für jedes Grundstück durch den Eigentümer ein Entwässerungsantrag an die tab einzureichen.

Im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 befinden sich ein Schmutzwasserhauptkanal DN 300 GFK sowie teilweise eine Schmutzwasserdruckrohrleitung ON 200 PVC (siehe ALLE MEDIEN - GRÜNKONZEPT/UMWELTBERICHT).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um die relevanten Hinweise ergänzt wird.

5.11.2 Regenwasserableitung

Im Planungsbereich befinden sich keine geeigneten öffentlichen Anlagen zur Regenwasserableitung in Rechtsträgerschaft der tab. Das anfallende Regenwasser ist mit allen erforderlichen Genehmigungen vor Ort zu versickern, zu verwerten bzw. in das nächstliegende Gewässer abzuleiten.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.12 Fernwärmeverteilung

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Anlagen der Fernwärmeversorgung in Rechtsträgerschaft von neu.sw.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.13 Neu-Medianet

Im Geltungsbereich, im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 und in der Ortslage Neuendorf befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung unserer PoP-Standorte, die zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten dienen.

Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut oder überpflanzt werden. In der Nähe der Leitungen ist Handsehachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/ein Sehachtschein einzuholen.

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -679 oder -497) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Um das B-Plangebiet mit MultiaMedia-Diensten versorgen zu können, ist die neu-medianet GmbH an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. Die neu-medianet GmbH wünscht bei der Detailplanung des Bauvorhabens miteinbezogen zu werden, um in der Bauphase aktiv mitwirken zu können. Wir bitten um rechtzeitige Kontaktaufnahme durch das beauftragte Ingenieurbüro.

Für die Belange der neu-medianet bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Jahncke (Tel.: xxx, E-Mail: xxx).

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt II 5.3 verwiesen.

5.14 Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist stets die Einholung einer Sehachterlaubnis bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

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.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5.15 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 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, Handsehachtung 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5.16 Allgemeine Hinweise zur Bestandsauskunft

Der vorhandene Bestand an Leitungen, Kabeln und Anlagen ist zu erhalten und zu schützen. Einläufe, Schieber, Hydranten und Sechstabdeckungen sind vor Beschädigung zu schützen. Die Zugänglichkeit zu den Anlagen darf auch während der Bauphase nicht behindert werden. Leitungen, Kabel und Anlagen dürfen weder bepflanzt noch überbaut werden.

Ohne Genehmigung sind Bodenauf- oder -abträge im Bereich der Trassen nicht gestattet.

Im Bereich der Kabel und Leitungen sind die Arbeiten in Such- und Handsehachtung auszuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5.16.1 Dokumentation

Wenn im Rahmen von Planungen erhebliche Abweichungen zu den von uns herausgegebenen Bestandsunterlagen festgestellt werden, bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unseren Bereich Technische Dokumentation, Netzauskunft@neu-sw.de, Tel. xxx.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

5.16.2 Trassenänderung und Rückbau

In Fragen erforderlicher Trassenänderungen oder Rückbau von bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen wenden Sie sich bitte an die nachfolgend stehenden Ansprechpartner.

Wenn Sie die koordinierte Bearbeitung mehrerer Medien wünschen, setzen Sie sich bitte mit der Technischen Koordination der neu.sw in Verbindung. Für Detailfragen zu einzelnen Sparten gehen Sie bitte auf den jeweiligen Techniker zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.16.3 Hausanschlüsse

In Fragen zu Neu- und Umverlegungen von Hausanschlüssen wenden Sie sich bitte für alle Medien an das Sachgebiet Netzanschlüsse, xxx, Tel. xxx oder -xx.

Für Detailfragen zu Abwasser (Grundlage: Entwässerungsantrag an die Stadt, die Gemeinde bzw. TAB) wenden Sie sich bitte an den Fachverantwortlichen für Entwässerungsanträge der neu-wab, xxx, Tel. xxx.

Für die Trennung und den Rückbau von Hausanschlüssen wenden Sie sich bitte zwecks koordinierter Bearbeitung ebenfalls an das Sachgebiet Netzanschlüsse, xxx, Tel. xxx. Sofern Sie technische Detailfragen zu einer Sparte haben, gehen Sie bitte auf den jeweiligen Techniker zu:

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5.16.4 Strom

Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabung in Handschachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Maßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverdrängungen von Parallelkabeln (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfälschungen der Leitungslagen in der Dokumentation hervorrufen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.



5.16.5 Abwasser

Bei geplanten Veränderungen an Schächten ist rechtzeitig die vorherige Abstimmung mit dem Betreiber zu Leistungsumfang und Kostenabgrenzung vorzunehmen. Kosten für die Sechachtungleichung sind dem Straßenbau zuzuordnen. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Endvermessung der Deckelmittelpunkte (ETRS 89 UTM 33 - 6; Koordinaten werden um die Zone 33 gekürzt, Rechtswert ist sechsstellig) und der Deckelhöhen (DHHN2016) vorzunehmen und unter Verwendung der Schachtnummer zu übergeben.

Während der Bauphase ist der vorhandene Bestand durch geeignete Maßnahmen zu schützen, insbesondere ist das Eintreten von Baustoffen zu verhindern. Der Baubetrieb trägt bei durch ihn herbeigeführter Verschmutzung die Kosten für die zusätzliche Kanalreinigung sowie für hierauf zurückzuführende Forderungen Dritter.

Für die Beachtung der o. g. Hinweise bedanken wir uns.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

6. **BUNDESNETZAGENTUR – vom 13.12.2024**

Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend



erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:

www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

7. WASSER UND BODENVERBAND „OBERE HAVEL/OBERE TOLLENS“ - vom 20.12.2024

In dem angezeigten Geltungsbereich in der Ortslage Neuendorf befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gewässer, die in unserer Unterhaltungslast liegen.

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

Bei Problemen, Rückfragen oder für Einweisungen vor Ort wenden Sie sich bitte unter xxx an unseren zuständigen Verbandsingenieur, xxx.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

8. LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN – vom 09.12.2024

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

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von



Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Beschlussvorschlag:

Im Verfahren sind alle relevanten TöBs beteiligt worden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

9. LANDESFORSTANSTALT MECKLENBURG-VORPOMMERN MBH - vom 23.12.2024

mit Schreiben vom 06.12.2024 beteiligten Sie uns als zuständige Forstbehörde am Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG M-V wie folgt Stellung:

Forstliche Belange werden durch dieses Vorhaben nicht berührt.

Begründung:

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs mit 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.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des erläuterten Waldabstandes. forstliche Belange werden durch die Aufstellung dieses B-Planes nicht berührt.

Hinweise:

Zum übermittelten Umweltbericht vom 29.11.2024 haben wir hinsichtlich der erforderlichen Umweltprüfungen keine Anmerkungen oder Ergänzungen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

10. STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE - vom 14.01.2025

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ergehen aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft folgende Hinweise:



10.1 Klimaschutz:

Bauleitplanung und insbesondere mit ihr einhergehende Flächenversiegelung sowie Generierung von zusätzlichem Individualverkehr ist klimarelevant (vgl. Groß, Klimaschutz als Kommunale Pflicht, NordÖR 2022, 557). § 13 Klimaschutzgesetz bzw. § 1a Abs. 5 BauGB ist daher in das Planungsermessen der Gemeinde einzustellen, wobei zunächst die konkreten (auch mikroklimatischen - insb. höhere Umgebungstemperaturen durch Versiegelung) und sodann - überschlägig - die globalen Auswirkungen zu ermitteln sind.

Der Planungsentwurf verhält sich zu Fragen des Klimaschutzes in keinsten Weise, obgleich sich die klimaschädlichen Folgen durch die Ausweisung von drei Bauplätzen zur Errichtung von Einfamilienhäusern (Flächenversiegelungen, zusätzlicher motorisierter Individualverkehr) offenkundig aufdrängen. Einzig in Bezug auf die zu erwartenden Lärmemissionen verhält sich der Planungsentwurf.

Insoweit verstößt der Planungsentwurf gegen § 1a Abs. 5 BauGB, wonach im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Der B-Plan wäre demnach in Ermangelung der Ermittlung klimaschädlicher Folgen und einer ausgebliebenen entsprechenden Abwägung nicht genehmigungsfähig (vollständiger Abwägungsausfall).

Zur Vermeidung der Rechtswidrigkeit der Planung sollte eine entsprechende Abwägung nachgeholt werden (vgl. Schlacke, „Klimaschutzrecht im Mehrebenensystem“, NVwZ 2022, 905). Entsprechendes gilt für die zu beantwortenden Fragen der Anpassung an den Klimawandel nach § 8 KAnG.

Für Fragen steht Ihnen xxx (xxx) zur Verfügung.

Andere 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.

Beschlussvorschlag:

Im Umweltbericht unter Punkt 3.1.3 befinden sich Aussagen zu dem Bauvorhaben und seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Vorgesehen ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit maximal 4 neuen Wohnungen einschließlich Stellplätzen. Der Bereich war bereits vorher baulich beeinträchtigt. Die Flächenversiegelung findet auf einer verhältnismäßig kleinen Bodenfläche statt.

Die vorgesehene Vegetation nimmt die Funktion der Luftfilterung und Wasseranreicherung an. Das für die Frischluftentstehung angrenzende Ackerland wird nicht bebaut. Dadurch kann es seine Funktion in Bezug auf das Klima weitgehend erhalten. Für das lokale Klima ist nach Abschluss der Bauarbeiten nicht mit einer erheblichen Änderung zu rechnen. Eine Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts findet nicht statt. Auswirkungen gemäß § 8 Abs. 1 KAnG sind nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass Aussagen zum Klimaschutz im Umweltbericht aufgenommen werden.

Die übrigen Hinweise werden **zur Kenntnis** genommen.

11. LANDESAMT FÜR ZENTRALE AUFGABEN UND TECHNIK DER POLIZEI, BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN - vom 23.12.2024

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

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

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

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

Gemäß § 5-2 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

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

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

12. 50HERTZ TRANSMISSION GMBH - vom 30.12.2024

12.1 Ihr Schreiben 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 (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Informationshalber möchten wir mitteilen, dass sich Ihr Vorhaben im Bereich des geplanten Vorhabens M628a gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weiterführende Informationen können Sie folgender Internetpräsenz entnehmen 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 und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

12.2 Hinweis zur Digitalisierung:

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) so-wie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles inkl. der Projektionsdatei (*.prj) oder kml-Datei).

Beschlussvorschlag:

Der Gesetzgeber schreibt die Beteiligung der TÖBs vor als Information über deren städtebauliche Planungen.

Zur Form der Beteiligung steht in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

„Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung ein. Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber sollen elektronisch erfolgen.“

Es sollen somit alle Unterlagen per Mail o. ä, versendet werden. Ein bestimmtes Übertragungsformat ist nicht vorgegeben. Daher erfolgt ein Versandt als PDF, der nicht veränderbar ist.

Der X-Plan selbst wird erst nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erstellt und steht dann – in seiner bindenden Form – gemäß den Vorgaben des Gesetzgebers zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

13. STAATLICHES BAU- UND LIEGENSCHAFTSAMT NEUBRANDENBURG - vom 06.01.2025

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

14. GASCADE GASTRANSPORT GMBH - vom 08.01.2025

- 14.1** 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.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 14.2** Sie haben Ihre aktuelle Anfrage zusätzlich an kontakt@gascade.de gesandt. Wir bitten Sie unsere Kontaktdaten in Ihren Unterlagen zu ändern und künftig Ihre Anfrage direkt an die Plan- und Leitungsauskunft der GASCADE Gastransport GmbH, Abt. GNL, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel, leitungsauskunft@gascade.de, zu senden.

Wir möchten Sie auf die Möglichkeit hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Sehachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber auch alternativ über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> eingeholt werden können. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern. Gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern stellt das BIL-Online-Portal eine umfassende, spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung des BIL-Online-Portals ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die jeweiligen Leitungsbetreiber und die rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Online-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gesetzgeber schreibt die Beteiligung der TÖBs vor als Information über deren städtebauliche Planungen.



Zur Form der Beteiligung steht in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

„Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung ein. Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber sollen elektronisch erfolgen.“

Es sollen somit alle Unterlagen per Mail o. ä. versendet werden. Ein bestimmtes Übertragungsformat ist nicht vorgebenden. Daher erfolgt ein Versandt als PDF, der nicht veränderbar ist.

Ein Ausfüllen von dann 60 Anfrageformularen für alle TÖBs, die zu beteiligen sind, dient nicht der Einsparung von Arbeitszeiten in der Verwaltung. Es wird daher darum gebeten, die Abgabe der Stellungnahmen den üblichen Beteiligungsabläufen des BauGBs anzupassen.

Daher erfolgt auch weiterhin eine direkte Beteiligung über: 226.Postfach@BNetzA.de.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

15. MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, TOURISMUS UND ARBEIT - vom 10.01.2025

- 15.1** Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus luftverkehrsrechtlicher Sicht gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin keine Bedenken. Die Belange der Luftfahrt werden durch die Pläne nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

15.2 Hinweis:

Aufgrund der relativen Nähe zum Hubschrauberflugplatz am Klinikum Neubrandenburg (ca. 6,3 km Luftlinie) und zum Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen (ca. 9 km Luftlinie) ist mit Luftverkehr und den daraus erwachsenen Lärmimmissionen zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis**.

16. BERGAMT STRALSUND - vom 09.01.2025

Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Erdwärme im Bewilligungsfeld Geothermielagerstätte Neubrandenburg“. Inhaber dieser Bewilligung sind die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, John-Schehr-Straße 1 in 17033 Neubrandenburg.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.



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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

17. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE OHNE ANREGUNGEN

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | vom 09.12.2024 |
| 2. | Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland | vom 09.12.2024 |
| 3. | Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH | vom 10.12.2024 |
| 4. | Polizeipräsidium Neubrandenburg | vom 11.12.2024 |
| 5. | Deutscher Wetterdienst | vom 02.01.2025 |
| 6. | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie | vom 10.03.2025 |
| 7. | Vodafone GmbH | Vom 10.01.2025 |

III. BETROFFENE GEMEINDEN

1. VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG - vom 11.12.2024

- 1.1** Anbei sende ich Ihnen die Stellungnahme der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Prinzipiell spricht aus unserer Sicht nichts gegen dieses Vorhaben. Zum Vorentwurf habe ich noch zwei redaktionelle Hinweise, die uns bei der Durchsicht der Dokumente aufgefallen sind, in die Stellungnahme aufgenommen.

Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die Schaffung von Baurecht für insgesamt drei Wohngrundstücke. Laut Planung ist hier ein Entwicklungspotenzial von maximal sechs Wohneinheiten (EFH/DH) vorgesehen.

Aus Sicht der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum in der Region, entspricht dies einer angemessenen Eigenentwicklung der Gemeinde Wulkenzin.

Weitere von der Stadt Neubrandenburg zu vertretende öffentliche Belange werden von diesem Vorhaben zunächst nicht berührt.

Auf zwei redaktionelle Punkte möchte ich nach Durchsicht der Unterlagen hinweisen: In der Begründung ist mehrfach von einem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ die Rede, in der Planzeichnung wird der Plan als "Bebauungsplan Nr. 8" bezeichnet. Hier ist ggf. eine Anpassung notwendig.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass auch der Plan selbst um alle relevanten Inhalte für einen Bebauungsplan nach § 12 BauGB ergänzt wird.

- 1.2 Unter Punkt 1.1.2 der Begründung „Zwecke der Bauleitplanung“ wird beschrieben, dass ein gesundes Bevölkerungswachstum erforderlich sei, „um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Schulen und Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können“. Dieses Ziel ist raumentwicklerisch nachvollziehbar, eine Schule ist in der Gemeinde jedoch nicht angesiedelt, hier hält die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg eine entsprechende Infrastruktur vor.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

IV. BETROFFENE ANLIEGER

1. BÜRGER 1 - vom 06.02.2025

Bezugnehmend auf die *"Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ... für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Feldrain in Neuendorf“* der Gemeinde Wulkenzin (Amtsblatt Neverin Nummer 12/2024) geben wir folgende Stellungnahme mit Fragen und Hinweisen wie folgt zur Kenntnis.

Wir bitten um Kenntnisnahme, Erörterungen, mögliche Berücksichtigung und Beantwortung der angesprochenen Sachverhalte.

1.1 Begründung des Planentwurfs

Unter Pkt. 1.1.2 wird zum Zweck der Bauleitplanung vermerkt:

„In der Gemeinde Wulkenzin besteht ein Bedarf an Bauflächen für Familien. Insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde wird dieser Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten benötigt.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.“

Diese Begründung ist nicht relevant und daher abzulehnen.

Im Bebauungsgebiet Neuendorf - gemäß Bebauungsplan Nr. 2 ... - sind zurzeit längst nicht alle Grundstücke verkauft, es sollen noch mindestens 9 Grundstücke ohne potentielle Interessenten existieren. Über das Amt Neverin werden diese Grundstücke aktuell zum Verkauf angeboten.

Ursprünglich sollten hier sogar 50 Baugrundstücke erschlossen werden, wofür die Fläche geeignet wäre, aber durch Widerspruch seitens der Kreisstadt Neubrandenburg musste schon hier eine Halbierung der Grundstücksanzahl vorgenommen werden. Das

vorhandene Areal liegt somit brach, würde sich laut Begründung zum Bedarf an Bauflächen in Neuendorf aber sicherlich bestens eignen.

Die unter Pkt. 1.1.3 genannte Entwicklung eher städtischer Baustrukturen als Einzelhäuser ist wie zu bewerten? Es gibt keine städtebauliche Infrastruktur wie Kita, Schule, Einkaufsmöglichkeiten usw. Einzel- oder Reihenhäuser prägen den dörflichen Ortscharakter!

Beschlussvorschlag:

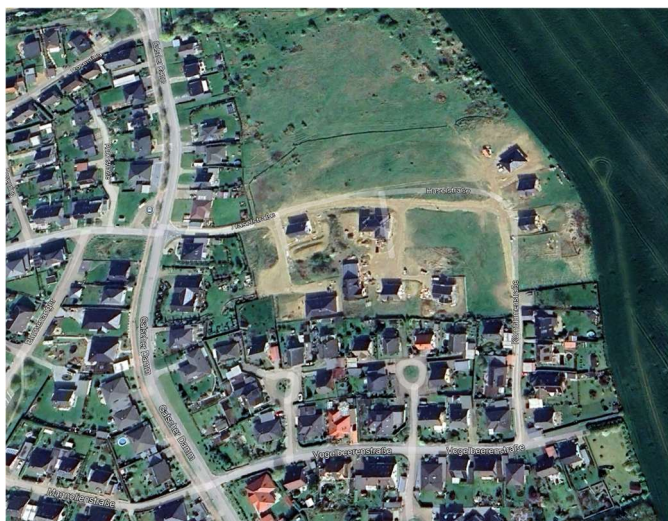
Seit dem 15.10.2022 gilt der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung in Neuendorf für die Gemeinde.

Auszug Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung



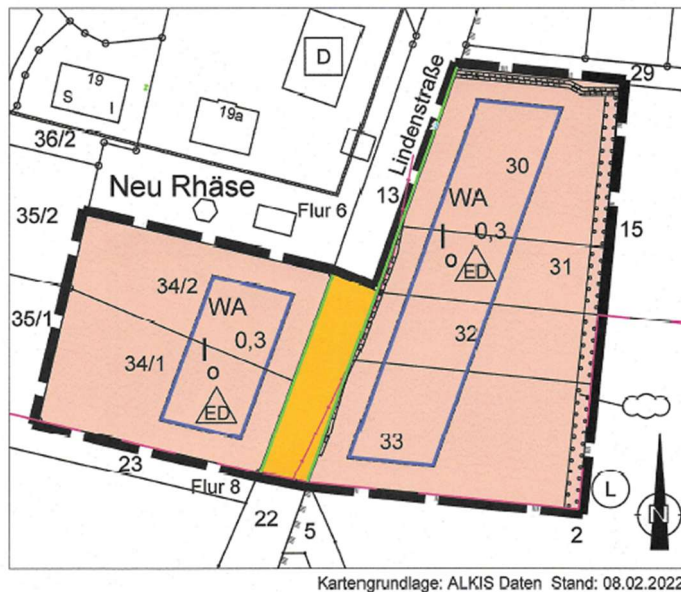
Wie dem folgenden Bild zu entnehmen ist, wird das Gebiet zurzeit umgesetzt. Somit sind die potentiellen Wohnungszahlen in den gemeindlichen Bedarfsermittlungen bereits mit eingeflossen und somit nicht relevant für die folgenden Bedarfsermittlungen.

Auszug Google Earth Pro vom 11.09.2025 um 12 Uhr



Weiter gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ seit dem 27.04.2025 in Neu Rhäse für die Gemeinde, der weitere 4 neue Eigenheime schafft.

Auszug Bebauungsplan Nr. 7



Da das Plangebiet bereits seit 2022 in Aufstellung war, sind auch diese potentiellen Wohnungszahlen in den gemeindlichen Bedarfsermittlungen bereits mit eingeflossen.

Auszug Google Earth Pro vom 03.12.2025 um 12 Uhr



Baumaßnahmen sind hier jedoch noch nicht gestartet.

Da eine Gemeinde auch weiterhin Bauland anbieten möchte, hat die Gemeindevertretung die Bauleitplanung für ein wesentlich kleineres Baugebiet eingeleitet.

Das Vorgehen entspricht einer langfristig geplanten Ortsentwicklung. Daher hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte am 18.02.2025 der Planung von 3 Baugrundstücken zugestimmt.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis zur Infrastruktur ergänzt wird.

1.2 Begründung der planerischen Festsetzungen

Unter Pkt. 2.1.2 wird für das Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,6 vorgegeben. Was bedeutet das konkret für ein 1.000 m² Grundstück?

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stehen nur eingeschossige Wohngebäude! Das bedeutet also: Es sollten zweigeschossige Wohngebäude von vornherein ausgeschlossen werden!

Das ist eine Forderung unsererseits!

Beschlussvorschlag:

Der Gesetzgeber verlangt eine stärkere Verdachung neuer Baugebiete. Es soll folglich auch mehr in die Höhe gebaut werden. Daher ist das Ziel die Zulassung einer Zweigeschossigkeit.

Im Übrigen stehen in der unmittelbaren Nachbarschaft zweigeschossige Gebäude. Über § 34 BauGB könnten daher in der direkten Umgebung bereits weitere zweigeschossige Gebäude entstehen.

Fotos vom 26.11.2024



Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, zulässig sind. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 und einer Zweigeschossigkeit können auf 1.000 m² somit 600 m² Geschossfläche bebaut werden, verteilt auf zwei Vollgeschosse.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.3 Unter Pkt. 2.2 Festsetzung nach dem Baugesetzbuch steht folgendes:

„Im Plangebiet ist eine Privatstraße geplant. Diese muss für die Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen und Rettungsfahrzeugen aller Art gesichert werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu deren Gunsten.“

Was ist mit allgemeinen Fußgängern, Spaziergängern, Wanderern, Anglern usw., welche die derzeitigen Nutzer des Terrains sind?

Bisher wurde zugesichert, dass diese Zuwegung auch für die allgemeine Öffentlichkeit ohne Einschränkungen nutzbar bleibt.

Beschlussvorschlag:

In der Erläuterung des Leitungsrechtes steht auch „der Öffentlichkeit“. Somit ist das Plangebiet weiterhin allgemein zugänglich.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.4 Was bedeutet unter Pkt. 2.4 die Bemerkung: „Weiterhin wird der öffentliche Parkplatz als Verkehrsfläche verbindlich gesichert.“?

Warum ist der Parkplatz überhaupt im B-Plan enthalten? Davon war nie die Rede! Siehe auch Pkt. 2.4.2 zum Sachverhalt.

Beschlussvorschlag:

Bisher liegt der Parkplatz im Außenbereich nach § 35 BauGB. Damit dieser erhalten bleiben kann, wird er mit in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.5 Pkt. 2.5- Grünplanung I 2.5.1- Begründung der grünordnerischen Festsetzungen. Die Anpflanzung von neuen Bäumen, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Gehölzschutzstreifen, sowie die statische Sicherung der geplanten privaten Straße mit einer Böschung wird doch Wohl jeden Zugang für Angler des Pachtgewässers verhindern, oder?

Bleibt dieser „Gehölzschutzstreifen“ zugänglich oder erfolgt eine Einfriedung?

Beschlussvorschlag:

Zwischen den Bäumen der Maßnahme 1 sind 6 m Abstand geplant. Eine Einfriedung ist nicht vorgesehen. Das Gelände bleibt weiterhin zugänglich.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.6 unsere Anmerkungen zu Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Feldrain In Neuendorf“

Vorbemerkung:

Die Kleingärten wurden nach über 40 Jahren gekündigt, da eine höherwertige Nutzung der Fläche vorgesehen sei. Das wurde uns Mitte 2022 mitgeteilt mit der Ankündigung, dass die Gärten zum Jahresende 2022 gekündigt werden.

Diesen Zeitpunkt konnten wir durch Eingaben und Einwände in strittigen Verhandlungen auf den 30. November 2023 hinauszögern.

Seit Ende 2023 ist hier nun eine Brachfläche vorhanden.

Auch Altanlagen mit den noch vorhandenen ehemaligen Gartenlauben, teilweise asbestbelastet, prägen das erbärmliche Gesamtbild.

Auch ein Walnussbaum soll gefällt werden, obwohl der Garten-Vorpächter wegen unzulässigem Beschnitt des Baumes, unseres Wissens nach, eine Strafe zahlen musste.

Unter der Rubrik „Geschützte Biotope“ ist vermerkt, dass es sich nördlich des Plangebietes um ein geschütztes, permanentes Kleingewässer (Biotop Nr. MST01768) handelt, welches sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

Warum kann die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin dann beschließen, einen Teil des Flurstückes dieses Gewässers -Flurstück 45 der Flur 7- dem Vorhabenträger zu veräußern?

Das widerspricht jeder Logik und offensichtlich doch in erster Linie dem Naturschutz!

Unter Pkt. 3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt steht wörtlich:

„Das nördlich angrenzende Kleingewässer bietet Lebensraum für Amphibienarten wie Rotbauchunke oder Teichfrosch. Ein Eingriff in das Kleingewässer samt Uferbereich erfolgt nicht.“

Wie verträgt sich diese Feststellung mit o.g. Verkauf einer Teilfläche des Flurstückes vom Gewässer?

Beschlussvorschlag:

Die geplanten Zuwegungen verlaufen südlich des Uferbereiches bzw. grenzen direkt an diesen an. Durch die Umsetzung der Planung und die Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen (Punkt 4.1) werden keine Veränderungen vorgenommen, die das Kleingewässer sowie die dort lebenden Arten beeinträchtigen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.7 Punkt 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

„Anlass für die Planung ...

Die vorliegenden Pläne weisen für Neuendorf keine dem Vorhaben entgegenstehenden Entwicklungsziele bzw. Standortalternativen auf...“

Die unter Punkt 5. genannten Bemerkungen entsprechen nicht der Realität. Es gibt derzeit anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen.

Bebauungsgebiet Neuendorf gemäß B-Plan Nr. 2!!!



Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt IV 1.1 verwiesen und auf die Begründung zu Punkt 1.1.3.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.8** Wir bitten das Amt Neverin und die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin, diese Stellungnahme zum Anlass zu nehmen, uns Erläuterungen zu übergeben, die gestellten Fragen zu beantworten sowie die aufgeworfenen Sachverhalte zu bewerten und zu erklären.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt IV 1.1 bis 1.7 verwiesen.