

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-23-647-3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin

1. Beschluss über die Abwägung
 2. Satzungsbeschluss
-

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Liegenschaften	<i>Datum</i> 11.06.2026
<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)	30.06.2026	Ö

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, im Zuge der Umwandlung einer bislang als Kleingartengelände genutzten Fläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden am nordwestlichen Ortsrand von Neuendorf zu schaffen und somit den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebiets weiter zu decken.

Am 04.04.2023 wurde deshalb von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Regelverfahren nach den §§ 1 ff. BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Damit entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Wulkenzin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ wurde somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 öffentlich ausgelegt und war zeitgleich im Internet unter www.amtneverin.de und auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern einsehbar. Durch die Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen vorgebracht. In der Zeit vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 erfolgte gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt werden. Es gingen 30 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die in den Stellungnahmen geäußerten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu prüft die Gemeindevertretung die abgegebenen Stellungnahmen und bewertet einzeln die geäußerten Hinweise. In der Abwägung wird den Hinweisen ein bestimmtes Gewicht zugemessen.

Das Prüfungsergebnis ist im Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ zu berücksichtigen. Die Mitteilung des Prüfungsergebnisses an die jeweiligen Einwender bzw. Behörden ist in § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB geregelt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die im Aufstellungsverfahren vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden abschließend geprüft.

Die Gemeinde Wulkenzin beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ in der vorliegenden Fassung nach erfolgter Abwägung als Satzung.

Für die Rechtskraft der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin ist die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses notwendig.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund 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 Ausschließungsgrund 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. Über die abschließende Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß Abwägungsdokumentation in der

Anlage:

a. Die Bedenken aus der Stellungnahme:

- des Amtes Für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seeplatte vom 24.02.2026
- des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 01.04.2026
- des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern- vom 02.02.2026
- von 50hertz Transmission GmbH vom 03.02.2026
- des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Neubrandenburg vom 04.02.2026
- der Naturschutzbehörde Mecklenburgische Seenplatte vom 05.02.2026
- des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 09.02.2026
- des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 13.02.2026
- der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern vom 27.02.2026
- des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/ Obere Tollense“ vom 04.03.2026
- von Vodafone GmbH - Vom 04.03.2026
- der E.DIS Netz GmbH vom 13.02.2026
- der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.02.2026
- der GDMcom GmbH vom 06.02.2026
- der Gascade Gastransport GmbH vom 05.02.2026
- der Polizeiinspektion Neubrandenburg vom 03.02.2026
- des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 05.02.2026
- des Bergamtes Stralsund vom 24.02.2026
- des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 20.03.2026
- des Forstamtes Neubrandenburg vom 27.02.2026
- der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 13.03.2026

Zu berücksichtigen bzw. zu beachten und

b. Die Beschlussempfehlungen zu den Zurückweisungen der Bedenken

- keine

zu billigen.

Die anliegende Abwägungsdokumentation ist Bestandteil des Beschlusses über die abschließende Abwägung.

Das Prüfungsergebnis zu den abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage ist mitzuteilen. Gemäß § 4b BauGB wird das vom Vorhabenträger bestellte Planungsbüro damit beauftragt.

2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung), dem Teil B (textliche Festsetzungen) und den Vorhaben-

und Erschließungsplan in der vorliegenden Fassung gemäß Anlage nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

3. Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin wird gebilligt.
4. Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Wulkenzin ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

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

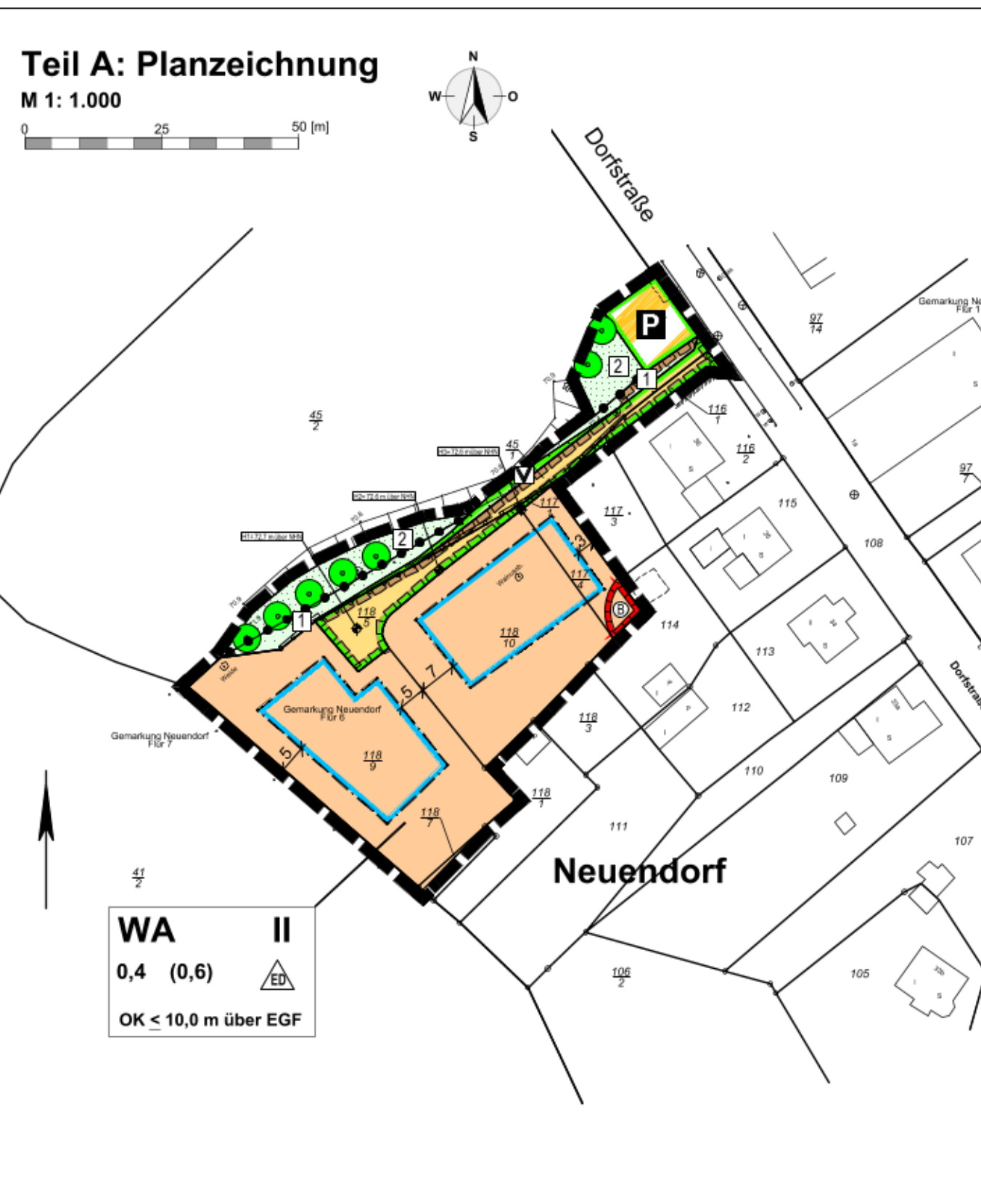
Anlage/n

1	26-06-10 vB-Plan Nr. 8 Satzung (öffentlich)
2	26-06-17 vB-Plan Nr. 8 VEP Teil 1a (öffentlich)
3	26-06-17 vB-Plan Nr. 8 VEP Teil 1b (öffentlich)
4	26-06-10 vB-Plan Nr. 8 Begründung (öffentlich)
5	26-06-10 vB-Plan Nr. 8 Umweltbericht (öffentlich)
6	26-06-11 vB-Plan Nr. 8 Abwägungstabelle (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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 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.
 - Höhe baulicher Nutzungen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - In dem WA-Gebiet darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,60 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen.

Bezugspunkt ist:

 - bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
 - bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudesite,
 - bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudesite.
 - 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.
 - Der natürliche Geländevertiefung 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.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
 - 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.
 - 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.
 - 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)
 - Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grünflächen „Gehölzschutzstreifen“ sind extensiv zu bewirtschaften.
 - Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grünflächen „Gehölzschutzstreifen“ 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.
 - Befristete Festsetzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes des WA-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das WA-Gebiet sind zulässig.
 - Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
 - Garagen:** Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptgebäude.
 - 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.
 - 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 (NHN) im DHHN 2016 (Deutsches Hauptkornnetz 2016) (§ 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

P Parkfläche

V öffentliches Verkehrsgrün

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

1 Gehölzschutzstreifen - 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 - Planzeichenerverordnung (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und des Architekten- und Ingenieurgesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V vom 11. Juni 2026)
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 2 des Gesetzes vom 7. April 2026 (GVOBl. M-V S. 300, 303)

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

Verfahrensvermerk

- 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 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 27.05.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info Nr. 05/2023“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) elektronisch mit Schreiben vom 06.12.2024 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 den E-Mails vom 06.12.2024 und 03.02.2026 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt. Die Vorentwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung und dem Umweltbericht, wurden in der Zeit vom 06.01.2025 bis 07.02.2025 im Internet unter <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-wulkenzin/bekanntmachungen> veröffentlicht. In der gleichen Zeit haben die Vorentwurfsunterlagen während der Dienstzeiten in der Amtsverwaltung Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin öffentlich ausgelegen.

Des Weiteren wurden die Vorentwurfsunterlagen in der gleichen Zeit auf dem zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, zu erreichen unter <https://www.bauportal-mv.de>, zur Einsichtnahme zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch oder bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden können, am 21.12.2024 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info Nr. 12/2024“ ortsüblich und am 02.12.2024 im Internet, sowie am 03.12.2024 im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern bekannt gemacht worden.
- 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 den E-Mails vom 06.12.2024 und 02.02.2026 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 06.12.2024 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.12.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurden in der Zeit vom 02.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 nach § 3 Abs. 2 im Internet, unter <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-wulkenzin/bekanntmachungen>, veröffentlicht. In der gleichen Zeit haben die Entwurfsunterlagen während der Dienstzeiten in der Amtsverwaltung Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin öffentlich ausgelegen.

Des Weiteren wurden die Entwurfsunterlagen in der gleichen Zeit auf dem zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, zu erreichen unter <https://www.bauportal-mv.de>, zur Einsichtnahme zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch oder bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden können am 24.01.2026 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info Nr. 01/2026“ ortsüblich und am 29.12.2025 im Internet, sowie am 30.12.2025 im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern bekannt gemacht worden

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

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. -

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 03.02.2026 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

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

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), 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.

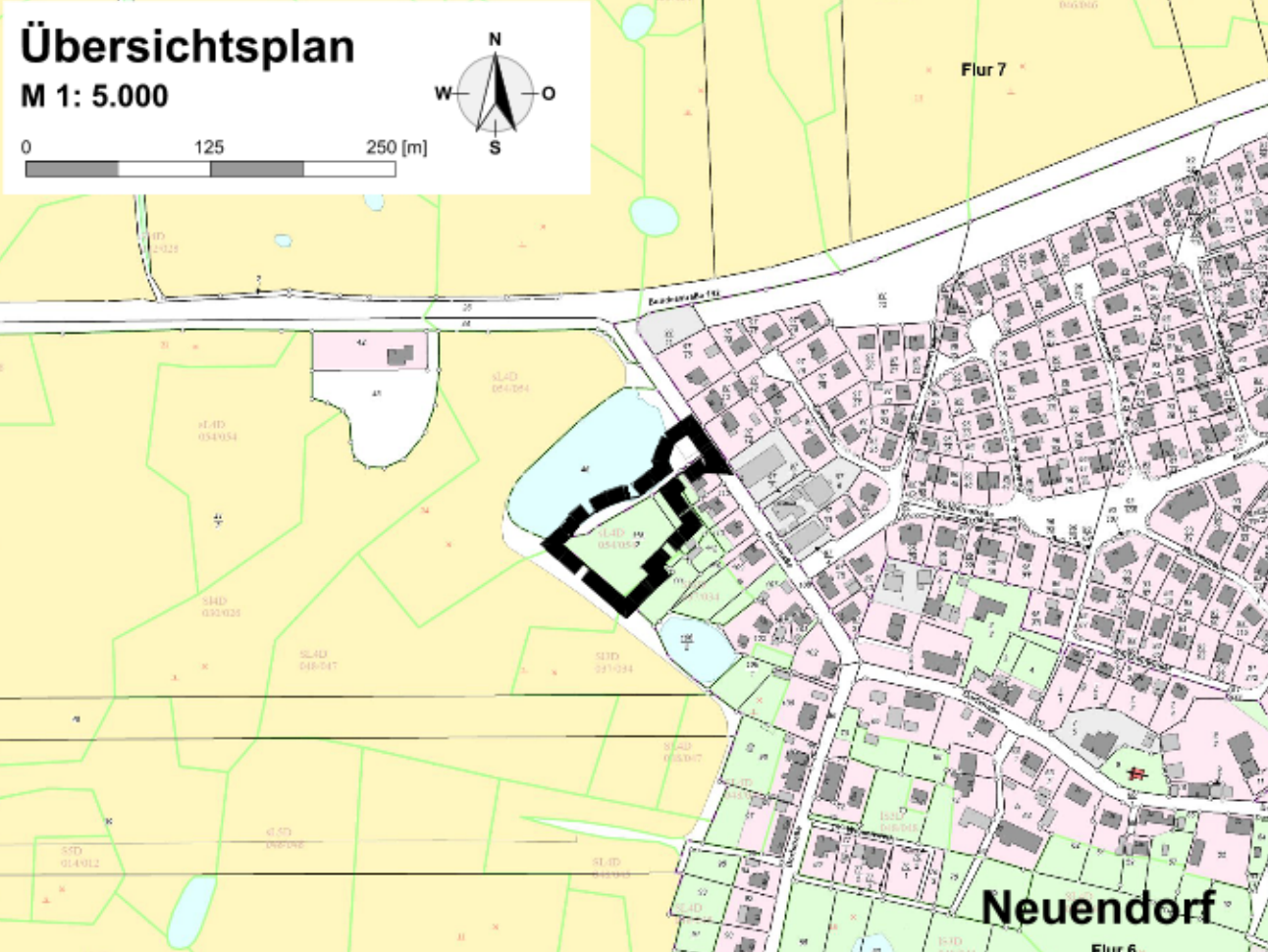
Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

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 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin INFO Nr.“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten

Wulkenzin, Siegel (Marcel Thiele)
- Der Bürgermeister -

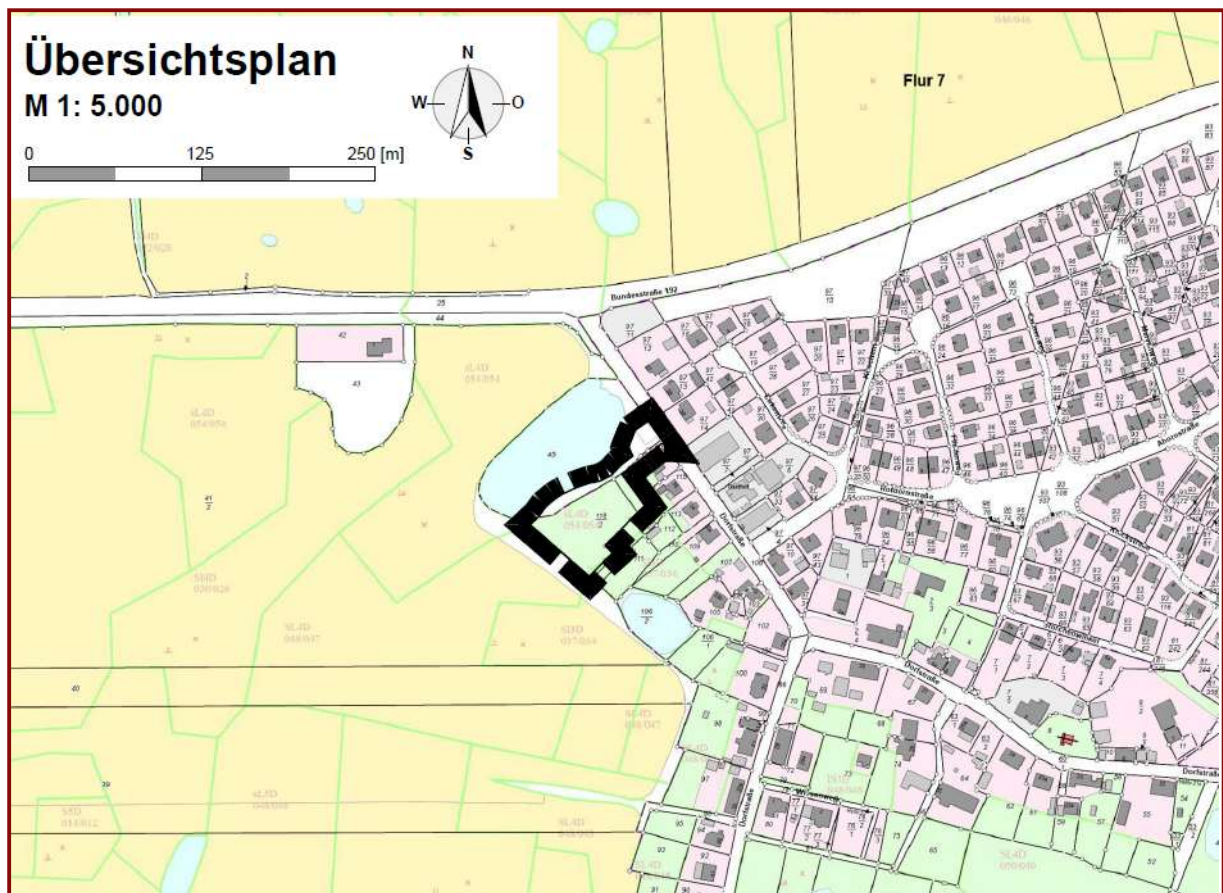


Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“

Stand: 12. Juni 2026
Verfahren: Vorlage Gemeindevertretung





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. PROJEKTbeschreibung

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.

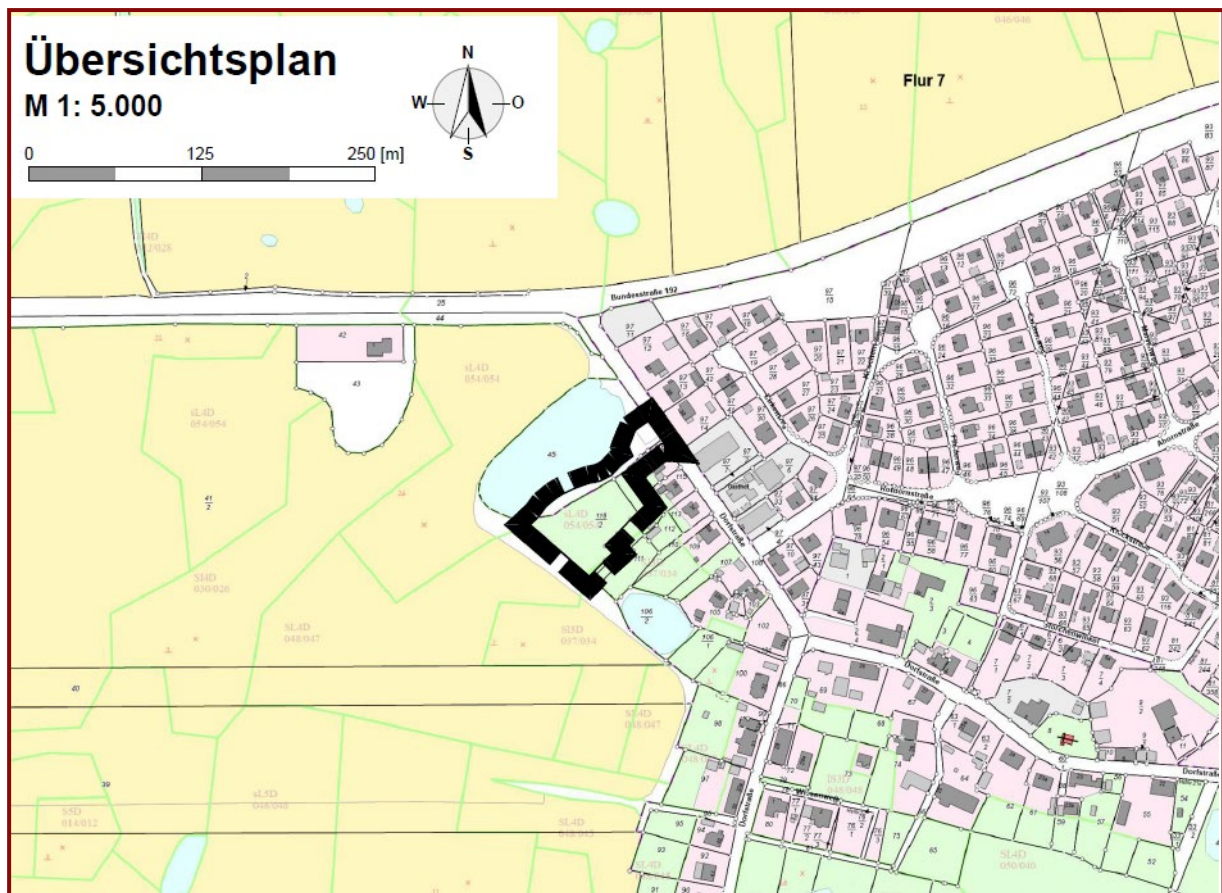
3. AUSFERTIGUNGSVERMERK

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.

Siegel

Wulkenzin,

(Marcel Thiele)
Bürgermeister



Stand: 12. Juni 2026

VEP TEIL 2 VON 2 ALS ANLAGE 1B

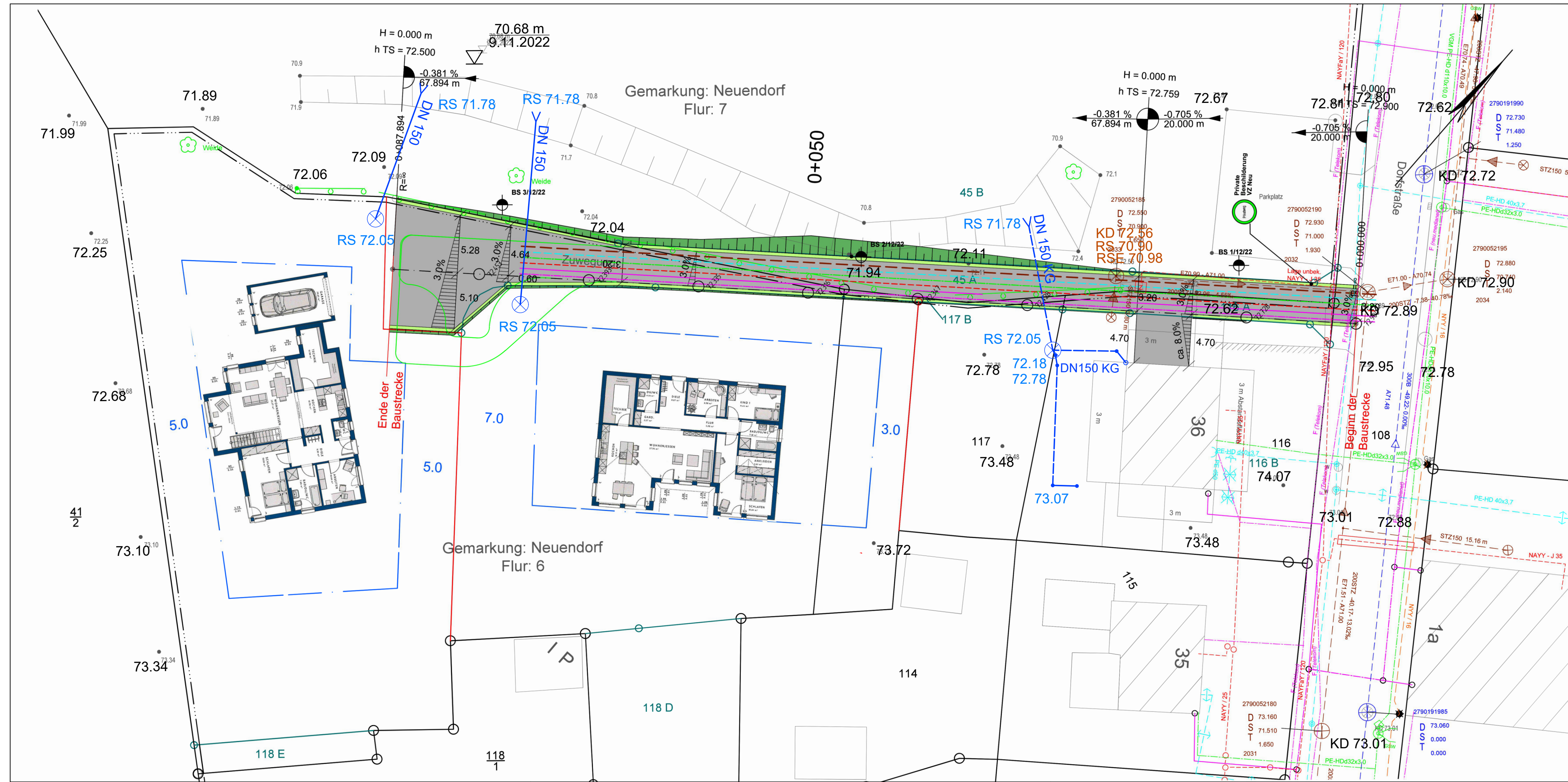
- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN - ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 DER GEMEINDE WULKENZIN

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“



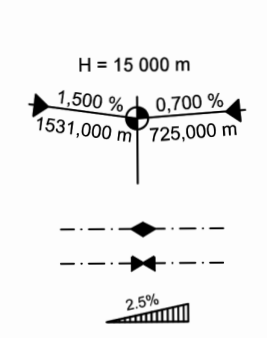
Über das Vorhaben werden folgende Konzeptionen planerisch vorbereitet und sind im Rahmen der Projektplanung wie folgt umzusetzen:

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



Zeichenerklärung

- Planung**
- Einschnittsböschung
 - Mulde mit Fließrichtung
 - Fahrbahn mit Achse
 - Zufahrt mit Bordabsenkung
 - Bankett mit Zufahrt
 - Dammböschung
- Verwaltung**
- Gemarkung
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksgrenze - neu
- Sonstiges**
- Rückbau
 - Kleinbohrung
- Versorgungseinrichtungen**
- | vorhanden | geplant | |
|-----------|---------|---|
| | | Trinkwasserleitung (Stadtwerke) |
| | | Gasleitung (Stadtwerke) |
| | | E-Leitung (E.dis) |
| | | FM-Leitung (Telekom) |
| | | FM-Leitung (neu.medianet) |
| | | Beleuchtungskabel (E.dis) |
| | | SW-Freispiegelleitung (Stadtwerke) |
| | | Regenwasserkanal (vorhanden Stadtwerke)
geplant (privat) |



Leitungsinformation nicht zur Maßentnahme geeignet.

M 1: 250
Auftragnehmer

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	04.12.2025	Hörnke
gezeichnet:	04.12.2025	Utpott
geprüft:	04.12.2025	Hamann

SKH Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Ring 48 a
17033 Neubrandenburg
Tel.-Nr.: 0395 571886-700 E-Mail: info@skh-ingenieure.de

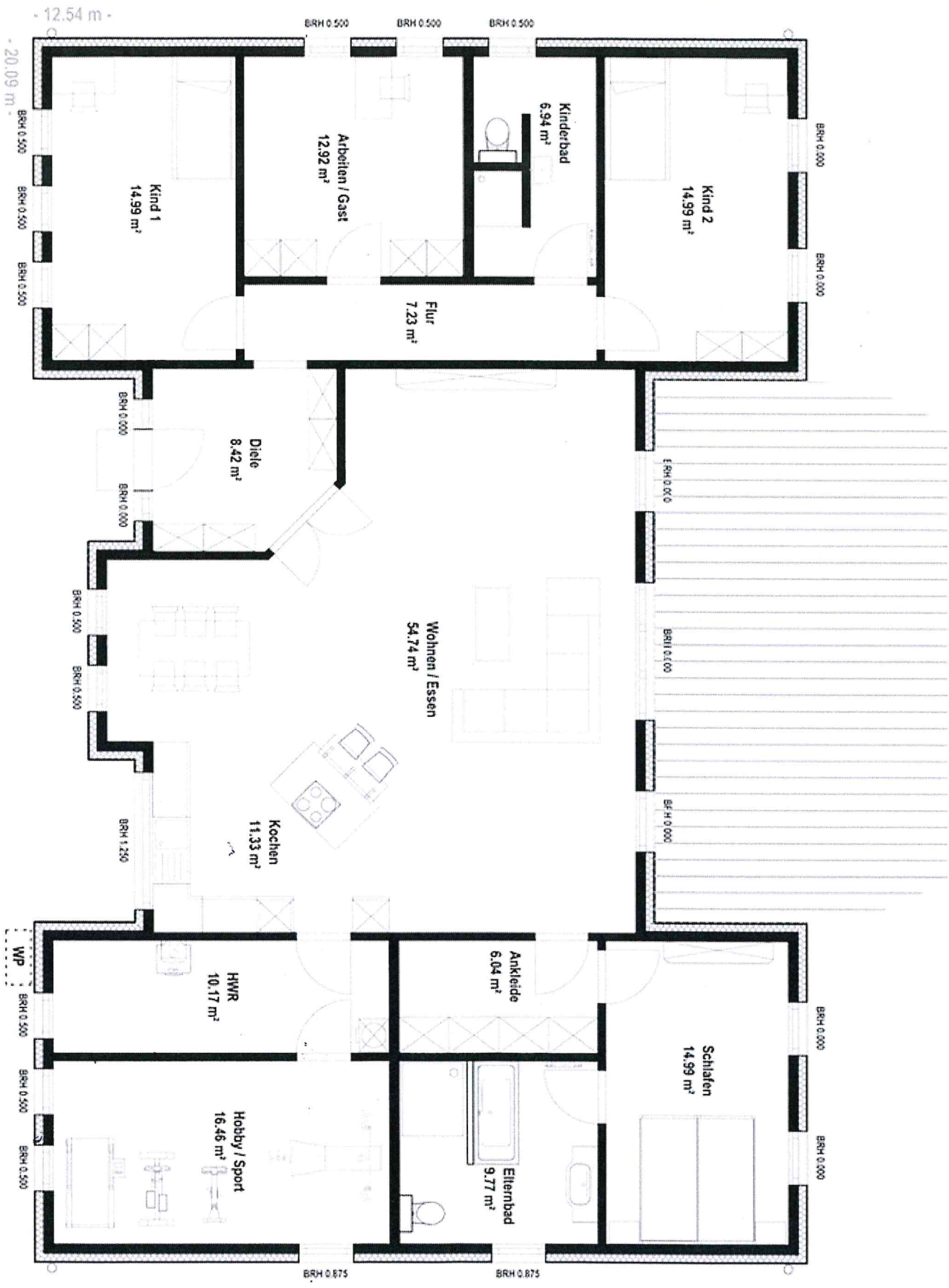
20-22-057

Grundplan hergestellt:
Vermessung:
ÖbVI Rainer Lessner (08/2022)
Schwedenstraße 21
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 707 7 003

Bezugssystem:
Lage: ETRS89
Höhe: ---

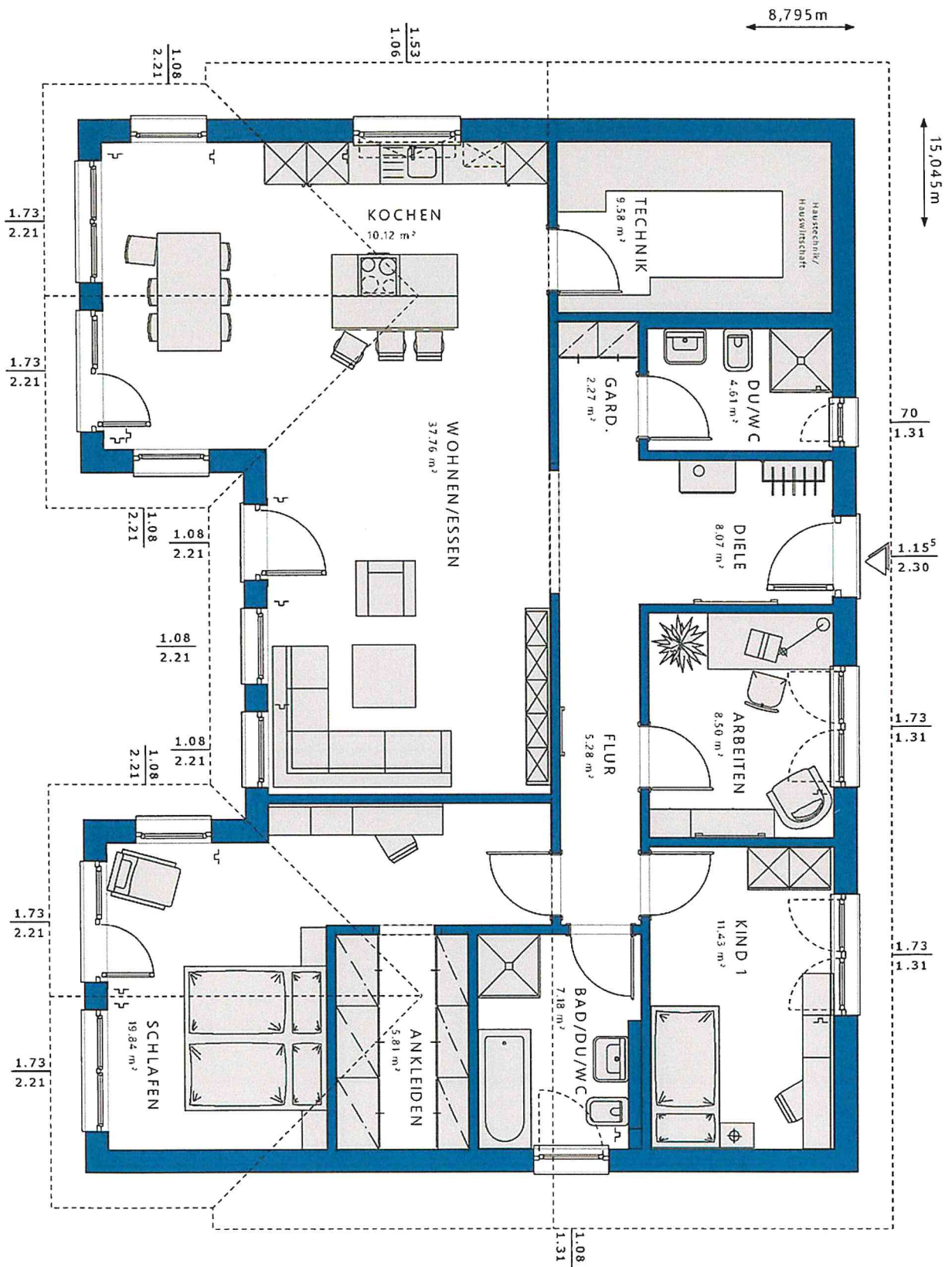




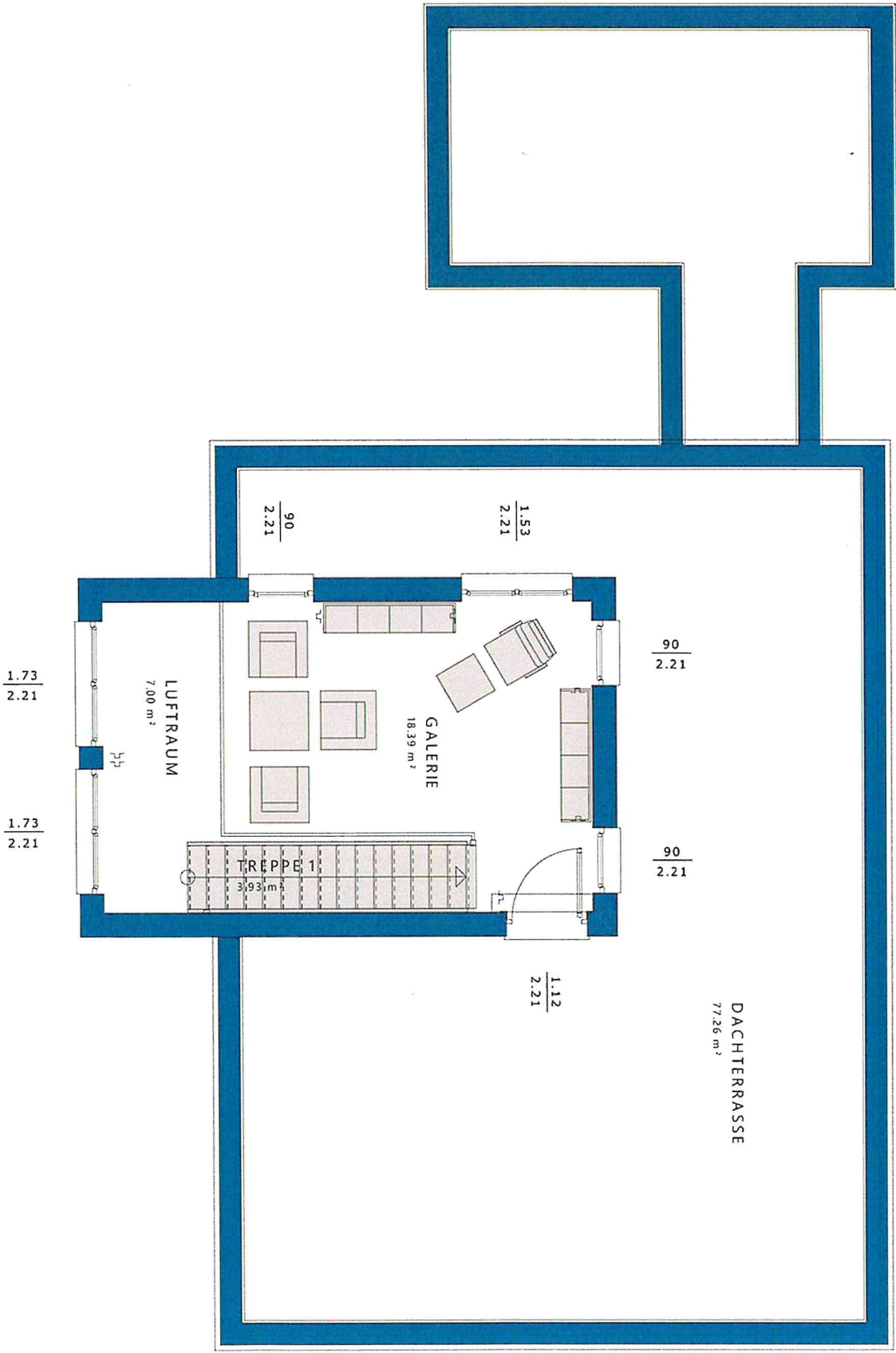












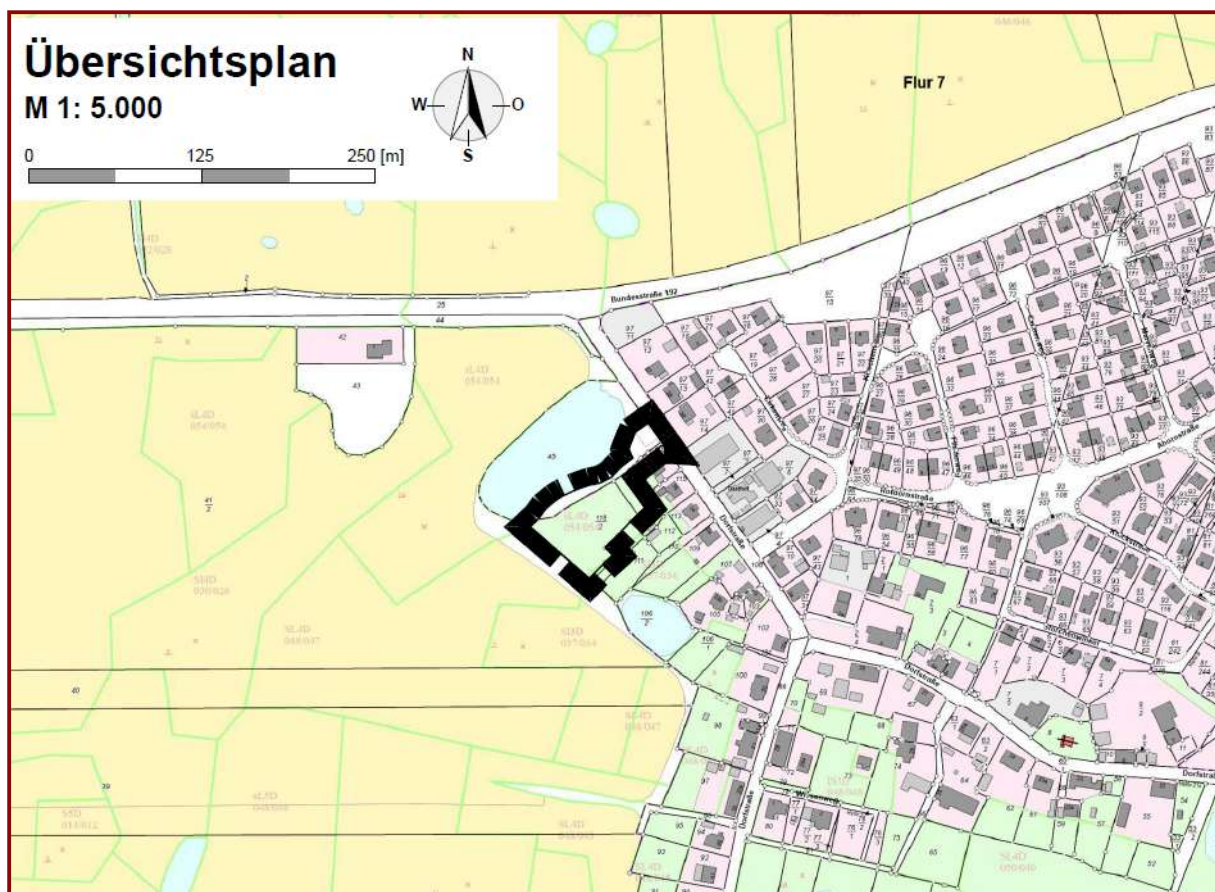
AUSFERTIGUNGSVERMERK

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: 12.06.2026) wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wulkenzin,

Siegel

(Marcel Thiele)
Bürgermeister



Stand: 12. Juni 2026

VORLAGE GEMEINDEVERTRETUNG

Folgende Schrift: Empfohlene Änderungen nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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



Verdingring 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) ...	19
2.4	Erschließung	19
2.5	Grünplanung	20
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	20
3.	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	21
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	21
3.2	Durchführungsvertrag	21
4.	Emissionen und Immissionen	22
4.1	Emissionen	22
4.2	Immissionen	22
5.	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Stromversorgung	23
5.2	Wasserver- und -entsorgung	23
5.3	Löschwasserversorgung	23
5.4	Müllentsorgung	23
6.	Hinweise	24
6.1	Bodenschutz	24
6.2	Altlasten	24
6.3	Ablagerungen	25
6.4	Archäologie und Denkmalschutz	25
7.	Umweltbericht	26
8.	Städtebauliche Daten	27
8.1	Flächenbilanz	27
8.2	Bauliche Nutzung	27
9.	Kosten für die Gemeinde	27
10.	Verfahrensvermerk	27

Anlage 1a: Vorhaben- und Erschließungsplan – Text - zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin mit Stand vom **12.06.2026**

Anlage 1b: Vorhaben- und Erschließungsplan – Plan - zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin mit Stand vom **12.06.2026**

Anlage 2: Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg vom **10.06.2026**

Bearbeiter:

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

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



Seite 2 von 27

Plan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin
Verfahren: Vorlage Gemeindevertretung
Stand: 12.06.2026

1. BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

Hinweis:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 1a und 1b der Begründung. Auf Grundlage des mit der Gemeinde Wulkenzin abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist der dazugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden, um genau dieses Projekt abzusichern. Alle genannten Planunterlagen sind daher als eine Einheit zu sehen und werden daher wir folgt städtebaulich begründet:

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

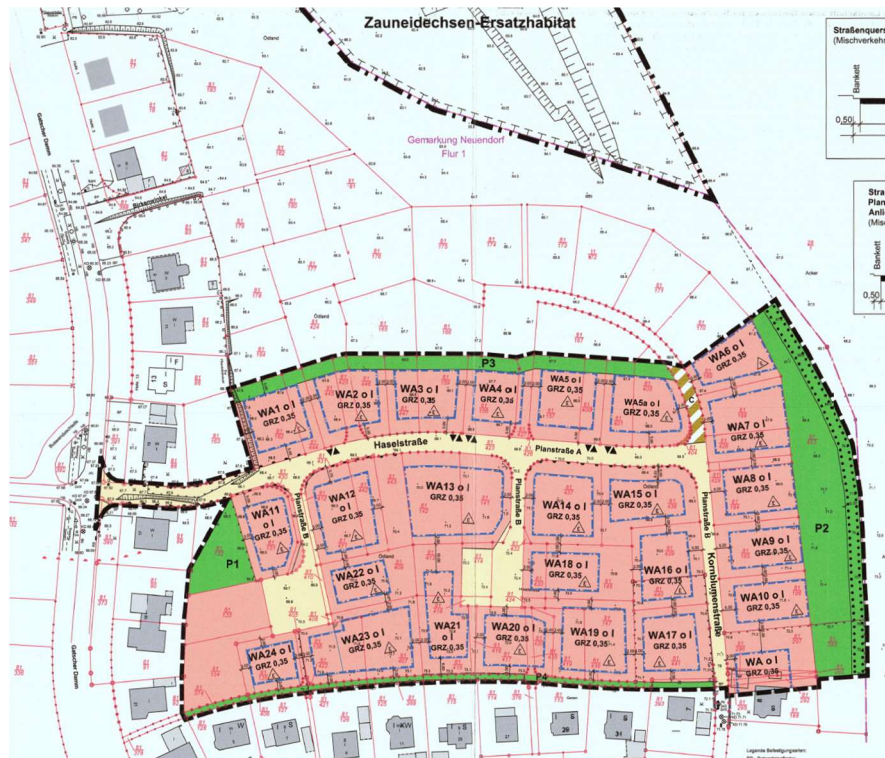


Diese Flächen dienen der inneren Durchgrünung des Ortes und als öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen. Eine Bebauung soll hier daher nicht erfolgen.

Weitere potentielle Baulücken mit Nachverdichtungspotentiale in Neuendorf bestehen somit nicht.

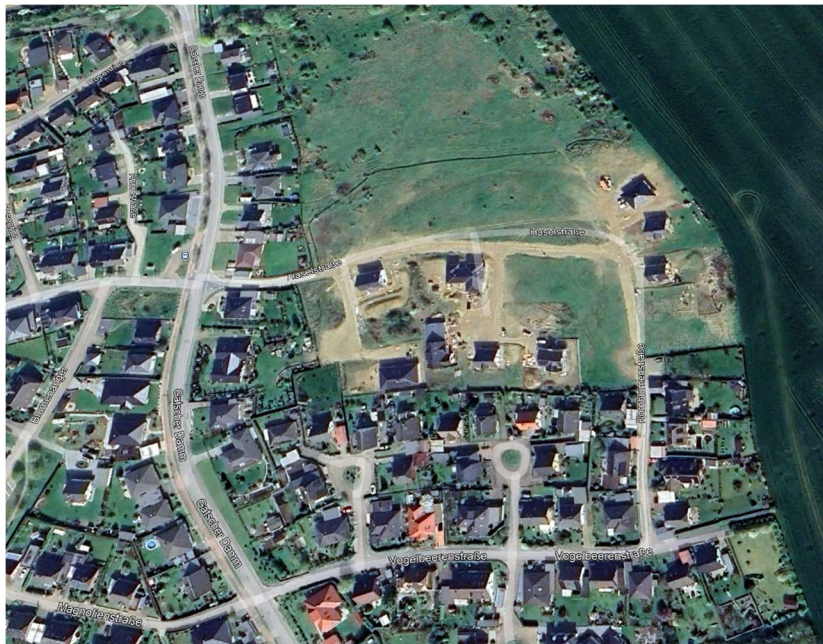
Darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung seit dem 15.10.2022 in Neuendorf für die Gemeinde.

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



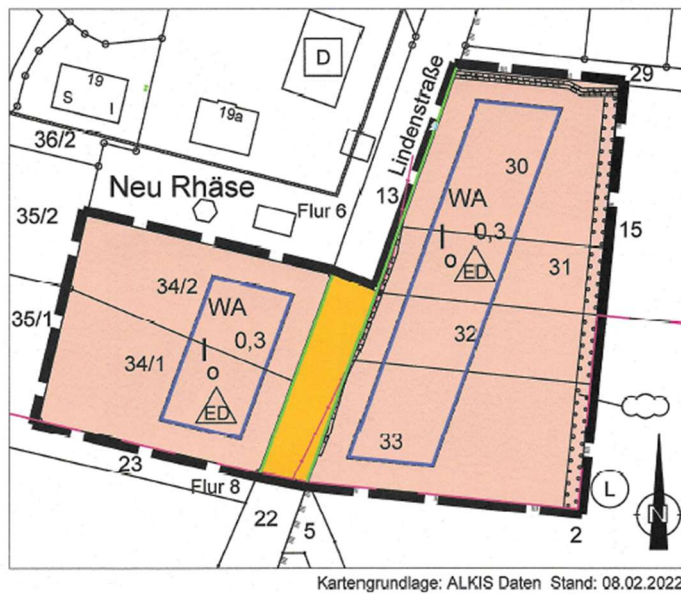
Wie dem folgenden Bild zu entnehmen ist, wird das Gebiet zurzeit umgesetzt. Somit sind die potentiellen Wohnungszahlen in den gemeindlichen Bedarfsermittlungen bereits mit eingeflossen.

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: 06.01.2025 – 07.02.2025 Verwaltung: 06.01.2025 – 07.02.2025
x	frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB	ab dem 06.12.2024
x	Veröffentlichungsbeschluss		16.12.2025
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	02.02.2026 – 06.03.2026
x	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	02.02.2026 – 06.03.2026
	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)

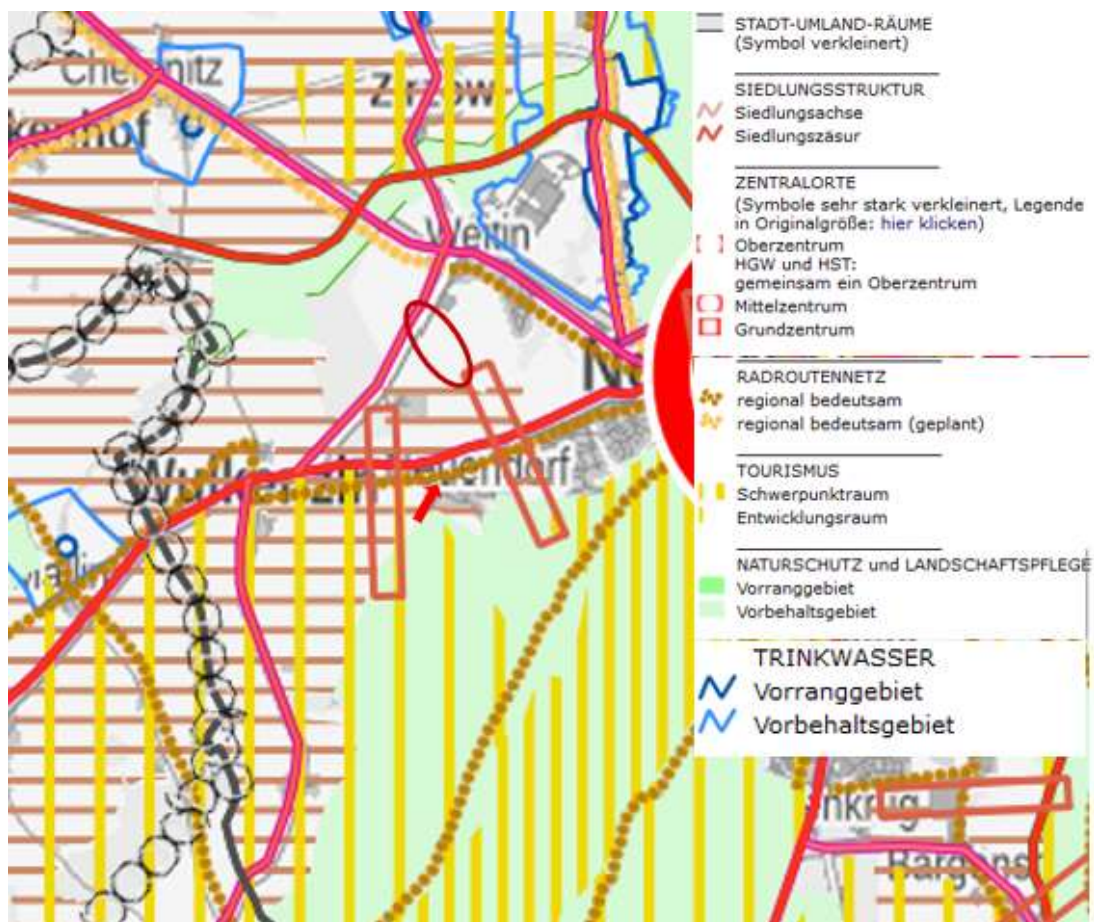
Neubrandenburg bildet mit seinen Umlandgemeinden die Stadt-Umland-Räume. Die Gemeinde Wulkenzin ist Teil dieser Stadt-Umland-Räume. Unter Punkt 3.3.3 (2) des LEP heißt es „Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt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

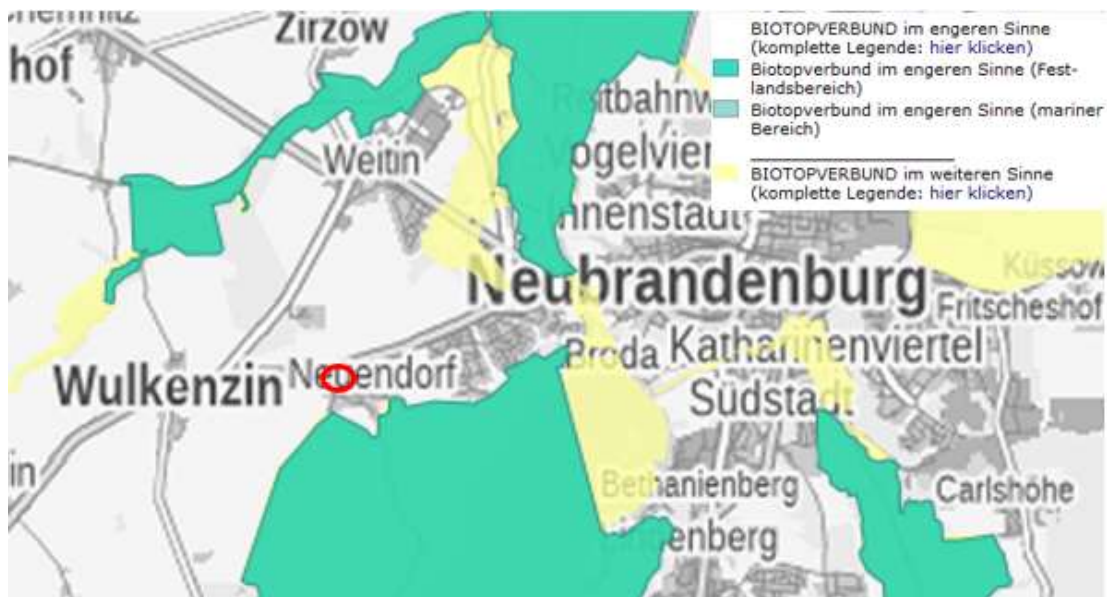
Im Norden verläuft ein regionales Radtourennetz. Im Osten und Westen befinden sich Bereiche, die als Siedlungsäsur gekennzeichnet und frei von Bebauung zu halten sind.

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“



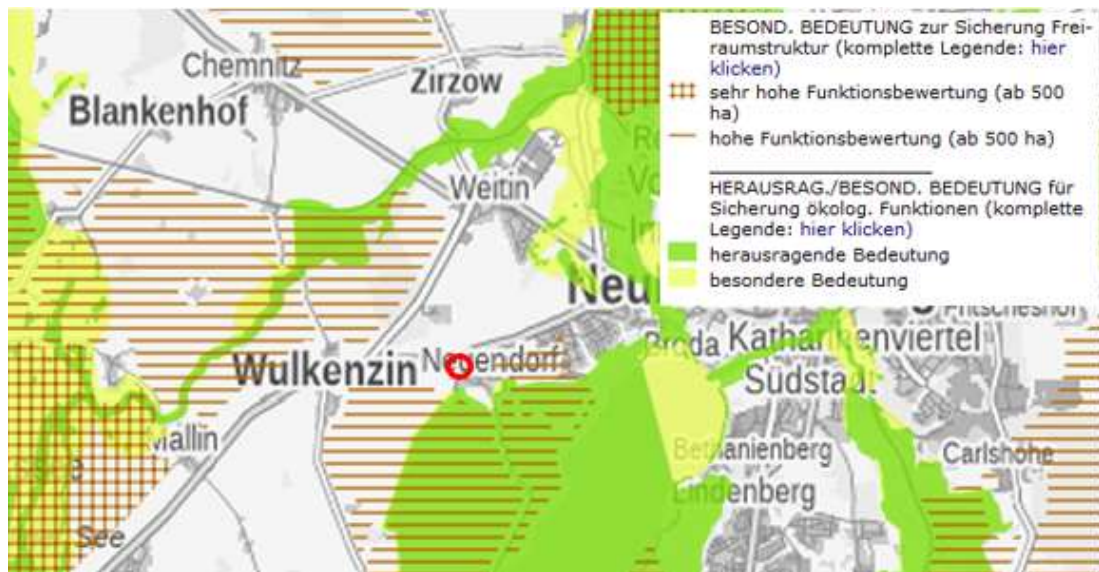
Für die nördlich der B 192 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Neuendorf und Weitin ist die Strukturanreicherung der Agrarlandschaft vorgesehen (Karte III „Entwicklungsziele und Maßnahmen“, Ziffer 7.1). Die Waldflächen südlich Neuendorfs sehen eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend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

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“).

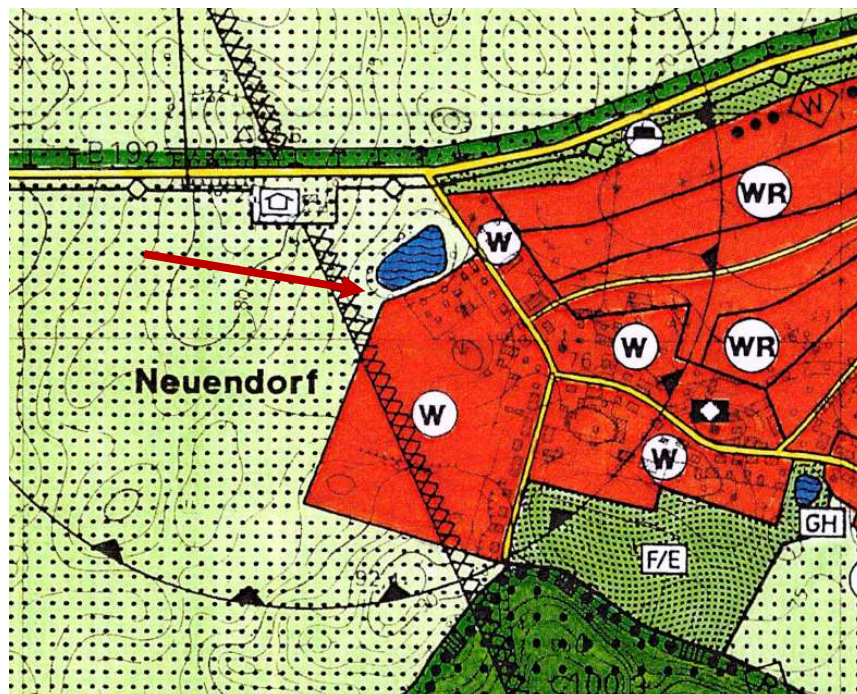
Bild 12: Auszug GLRP VP Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“



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** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstrepfen 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:

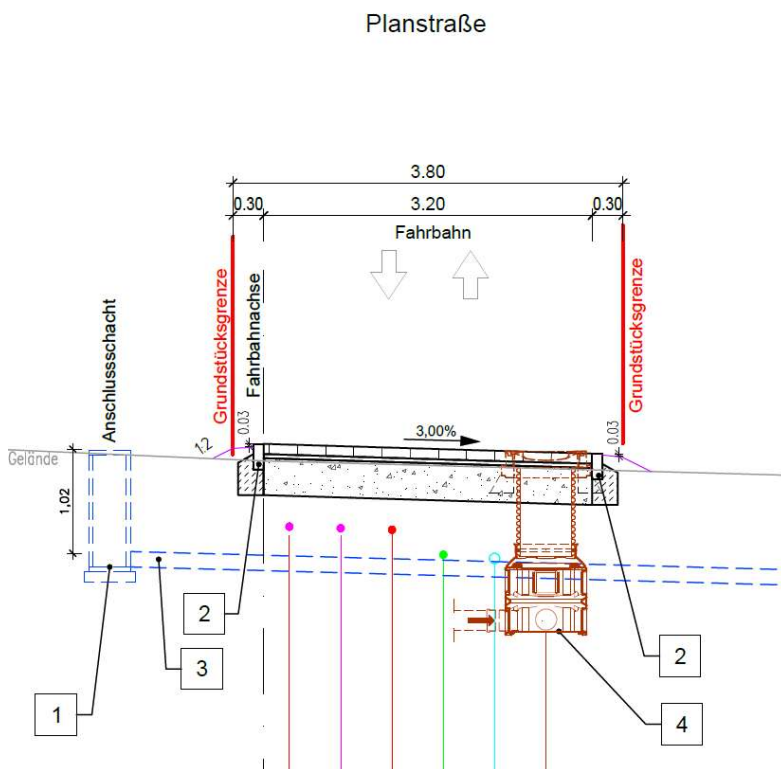
$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

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:

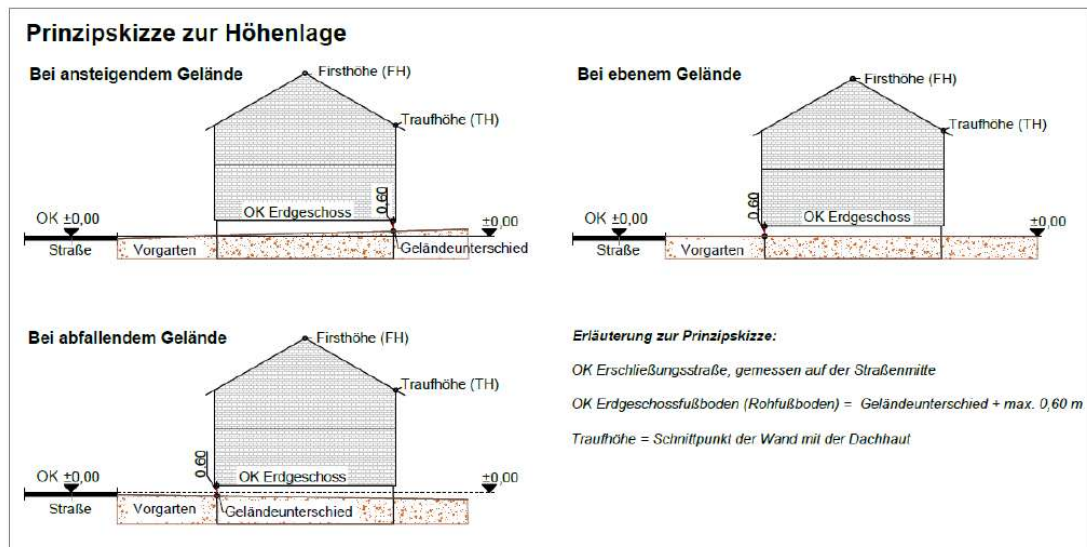
- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite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

Diese Festsetzung wird mit folgendem städtebaulichen Ziel getroffen: Die verordnungsermächtigende, über ein geringfügiges Maß, bestehende Abweichungsbefugnis nach § 23 Abs. 3 BauNVO ist zwingende Folge der Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen und kann zunächst nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan können somit nur Ausnahmen für die Abweichung von Baulinien, Baugrenzen und der festgesetzten Bebauungstiefe über das geringfügige Ausmaß des § 23 Abs. 3 BauNVO hinausgehend vorgesehen werden, die eine zwingende Voraussetzung für die Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB in der Projektplanung ist.

Daher ist es erforderlich, den städtebaulichen Sinn und Zweck der Festsetzung zu verdeutlichen.

Um die grundlegende Funktion von Baugrenzen und Baulinien zu erhalten, wurde die Ausnahme nur auf unwesentliche Gebäudeteile begrenzt. Unwesentliche Gebäudeteile, können z.B. Treppenhäuser, abgesetzte Treppentürme, Veranden, Wintergärten, Terrassen, größere Balkone und Erker sein. Hierfür ist eine Ausnahme nach § 31 BauGB erforderlich.

In diesem Fall soll eine Ausnahme nur für eine Terrasse möglich sein und nicht für andere unwesentliche Gebäudeteile. Entsprechend ist die festgesetzte Ausnahme auf den Begriff der Terrasse begrenzt.

Alle anderen unwesentlichen Gebäudeteile sind somit auf die Fläche innerhalb der Baugrenze begrenzt.

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 **Hauptgebäude**.

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, die von Ost nach West verläuft bzw. in einem Wendehammer mündet, geplant. 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 Erschließungsbaulast 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 Wohnbaugrundstücke 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), 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 Gemeinde Wulkenzin verfügt über eine wirksame Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung. In dieser ist ein Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich der öffentlichen Abwasseranlage geregelt. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung müssen mit Anbindung an die „Dorfstraße“ verlängert werden, um den gemeindlichen Anforderungen zu genügen.

Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen über eine Einleitstelle in das nördlich angrenzende Kleingewässer, welches als Löschwasserteich genutzt wird, einzuleiten. Die wasserrechtliche Erlaubnis (Az.: 662-NW-71166-19-2026) nach § 8 Abs. 1 und § 10 WHG wurde von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Datum vom 09.06.2026 erteilt.

5.3 Löschwasserversorgung

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

Gemäß dem anzuwendenden DVGW-Arbeitsblatt ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h im Plangebiet vorzuhalten. Die Versorgung kann durch den Löschwasserteich auf dem Flurstück 45/2 sichergestellt werden, in welchen auch die Niederschlagsentwässerung erfolgt.

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)].

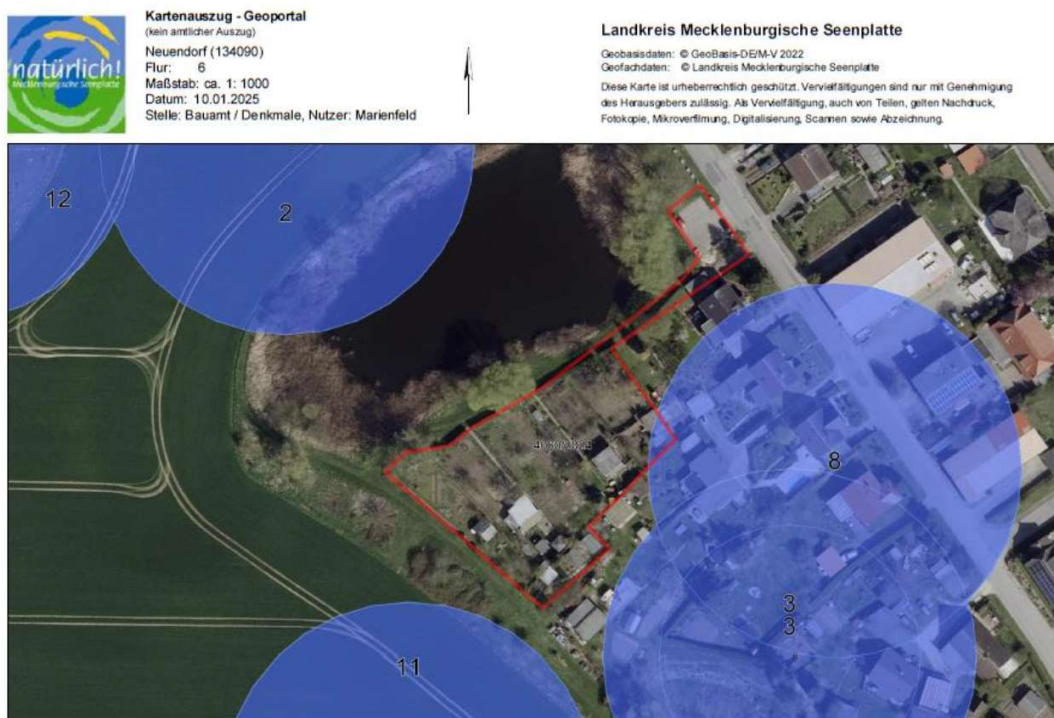
Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1a und 1b der Begründung – siehe § 12 Abs. 3 BauGB – der VEP, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Wulkenzin,

(Marcel Thiele)
Bürgermeister

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem 10.06.2026 vor.

Der vorhabenbezogene 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

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, 10.06.2026**

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	51
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	56
6. Zusätzliche Angaben	57
6.1 Angaben zur Methodik der Umweltprüfung	57
6.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten.....	58
6.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	58
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
8. Quellenverzeichnis	60

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“	17
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.....	19
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	46
Abbildung 28: Anlage von Baumpflanzungen südlich der B 192.....	47
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 Gemeindeggebietes 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.

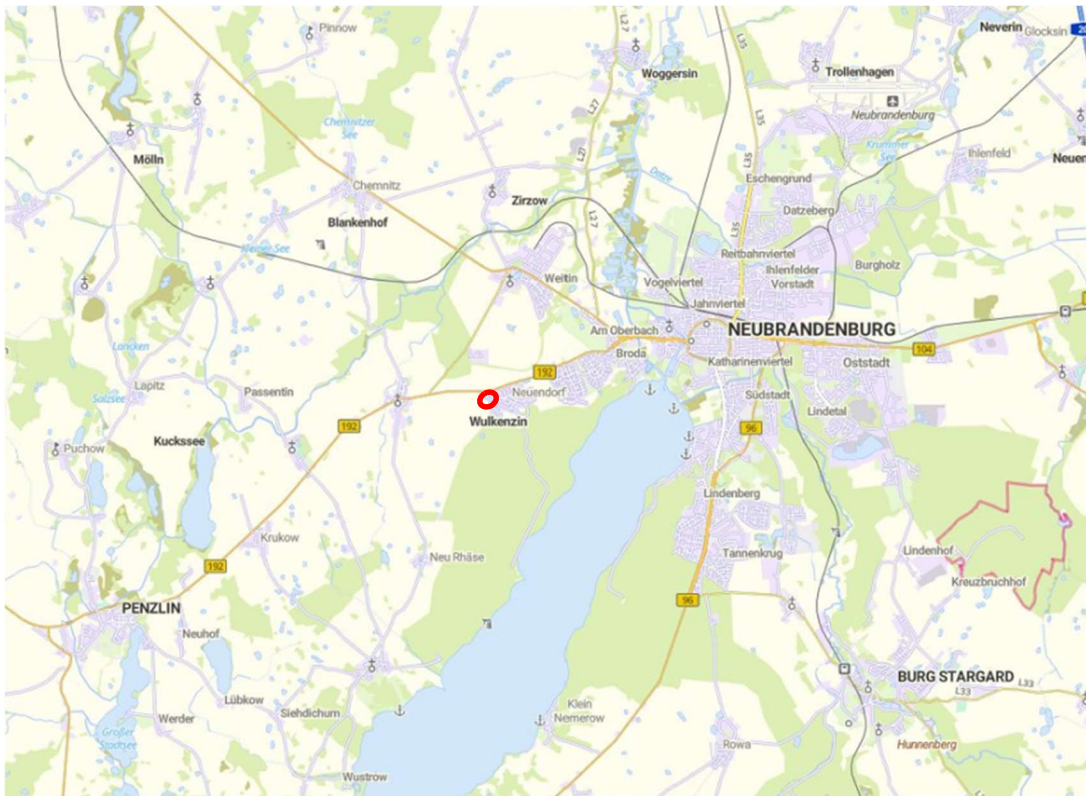


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot), Kartengrundlage Geodatenviewer GDI-MV, Abruf 06.07.2023

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 Biotope 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“.

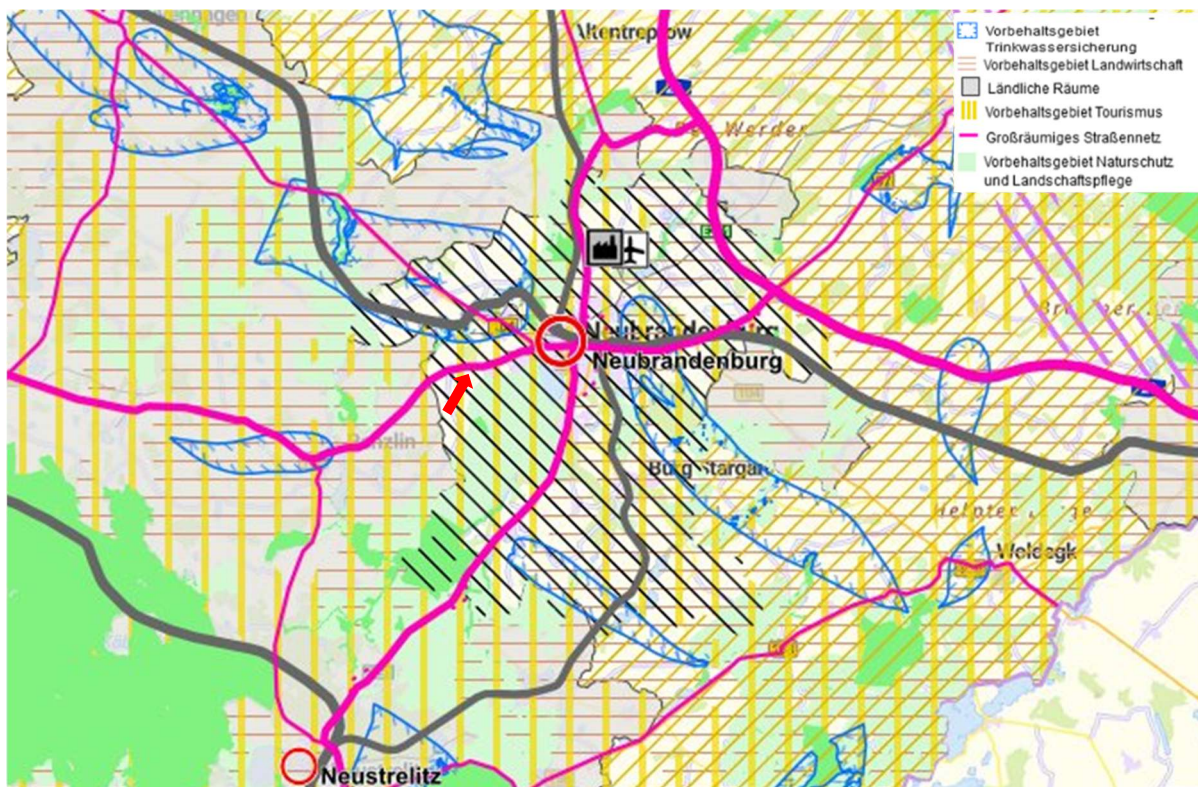


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP M-V 2016 mit Lage des Plangebietes (roter Pfeil)

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.

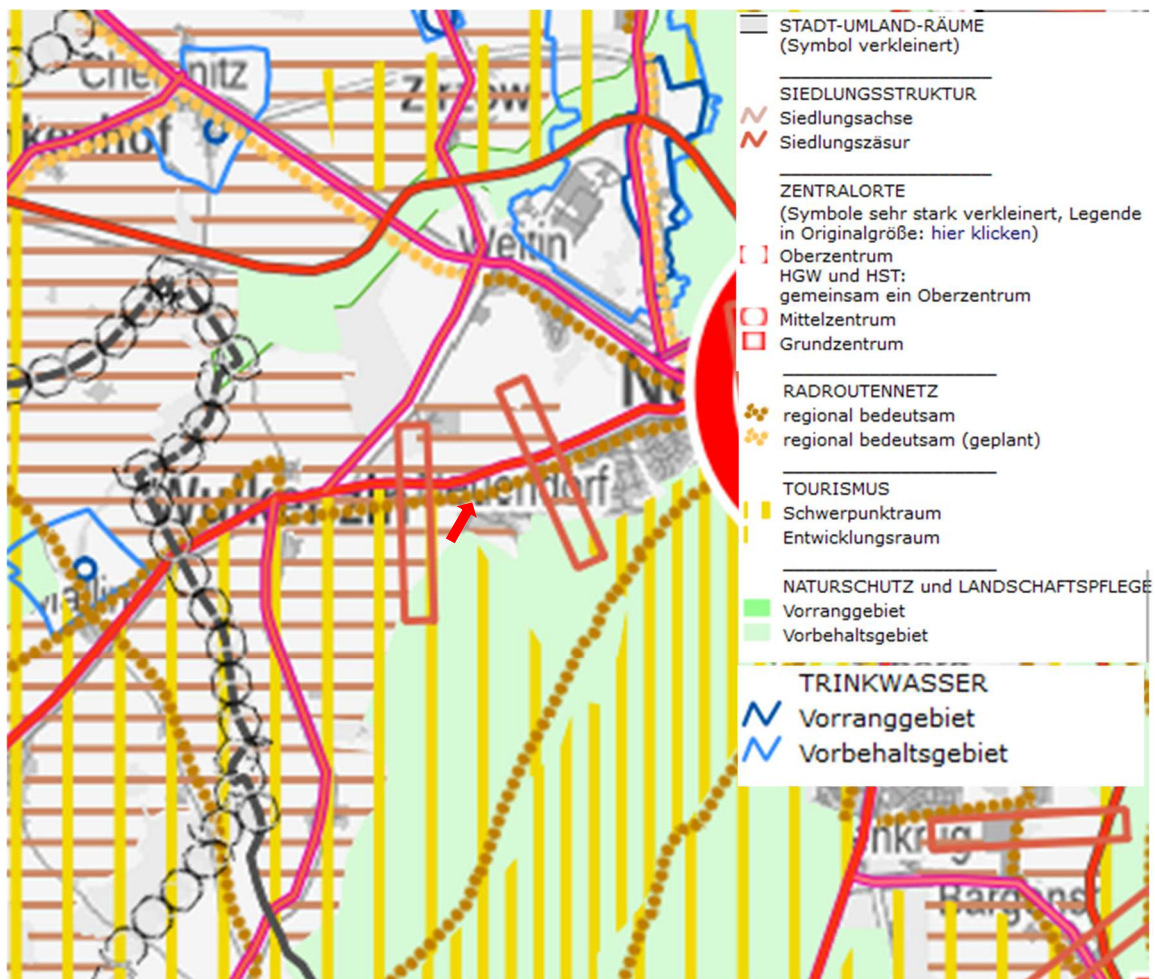


Abbildung 3: Auszug aus dem RREP MS 2011 mit Lage des Plangebietes (roter Pfeil)

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“).

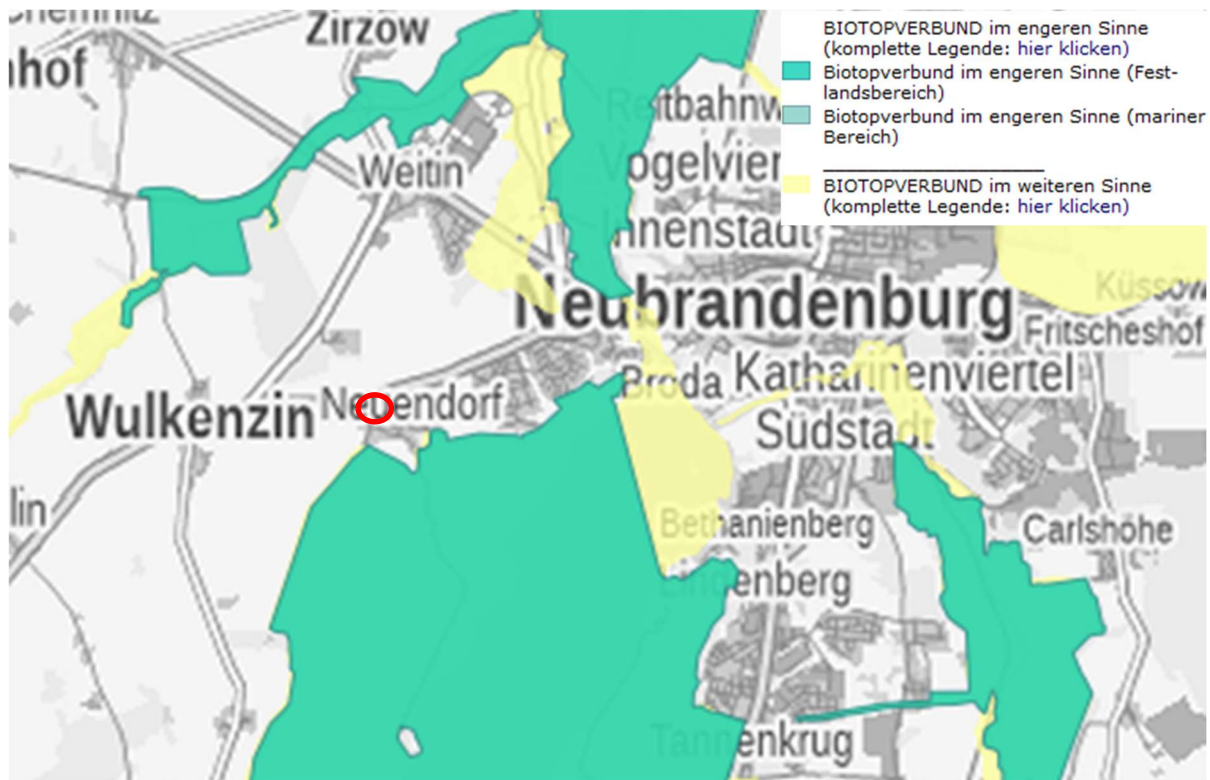


Abbildung 4: Auszug aus dem GLRP MS Karte II „Biotopverbundplanung“ mit Darstellung des Plangebietes (rot markiert)

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).

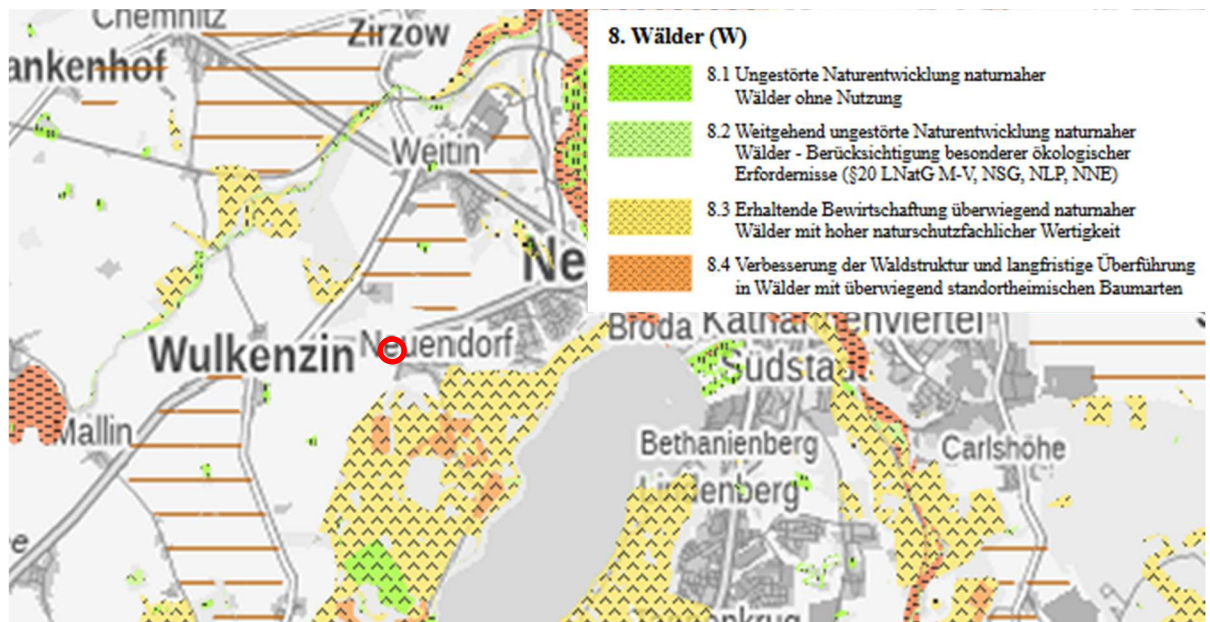


Abbildung 5: Auszug aus dem GLRP MS Karte III „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ mit Darstellung des Plangebietes (rot markiert)

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“).

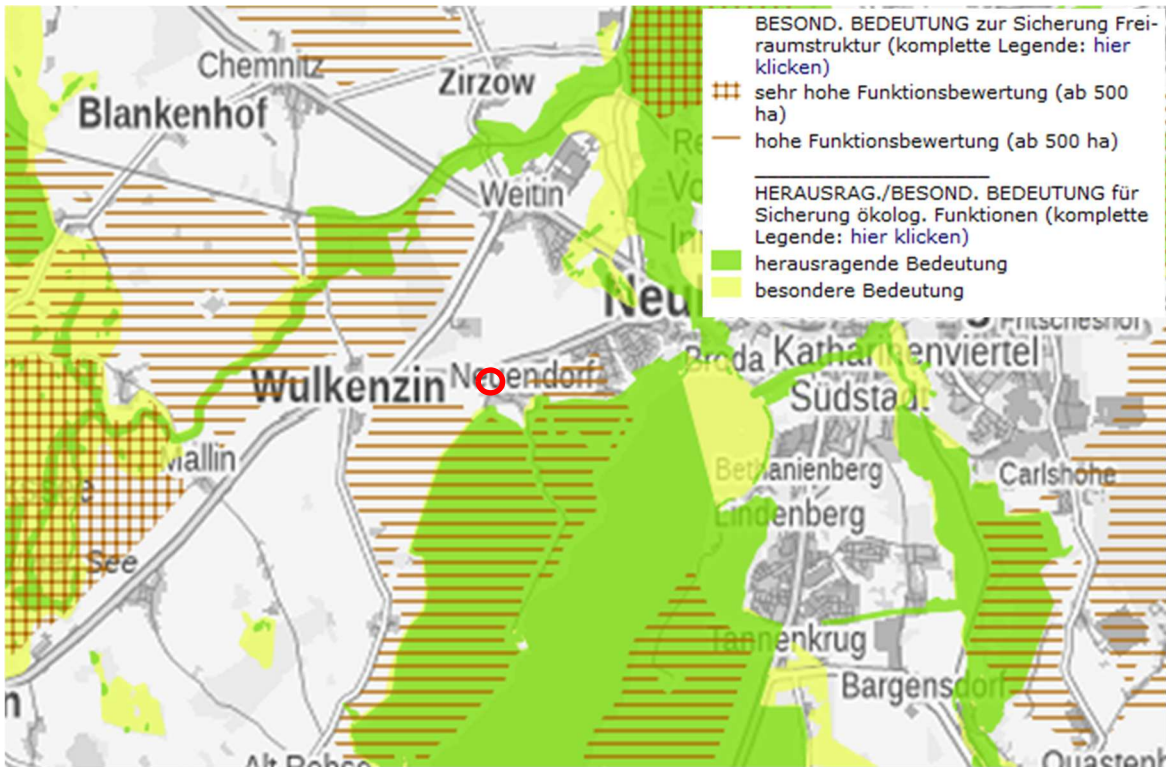


Abbildung 6: Auszug aus dem GLRP VP Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“ mit Darstellung des Plangebietes (rot umkreist)

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

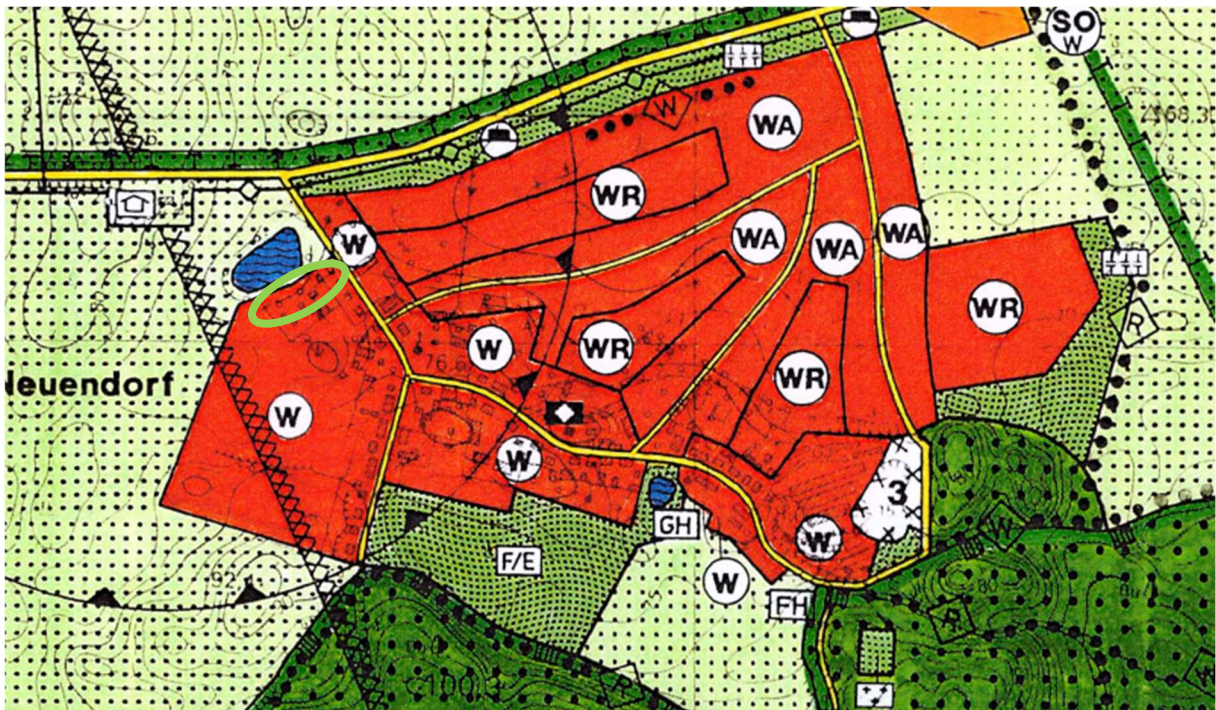


Abbildung 7: Flächennutzungsplan Neuendorf mit Darstellung des Plangebietes (grün umkreist)

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 Weitin, 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 Seenradweg 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 Habitats 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 Biber 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*), Breitflügel-Fledermaus (*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*), Kammmolch (*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 (*Osmoederman 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
5.4	SE, USW	§ 20	Nährstoffreiches Stillgewässer, Permanentes Kleingewässer
6.2.1	VRP	§ 20	Schilfröhricht
6.6.6	VSX	§ 20	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
13.2.4	PHW	-	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
13.3.2	PER	-	Artenarmer Zierrasen
13.7.3	PKU	-	Aufgelassene Kleingartenanlage
14.4.2	OEL	-	Lockerer Einzelhausgebiet
14.7.8	OVP	-	Parkplatz, versiegelte Fläche

*§ - gesetzlich geschützt nach NatSchAG M-V

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 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.



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

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



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. Es handelt sich dabei um ein **nährstoffreiches Stillgewässer (5.4 SE, Zusatzcode USW)**, dessen Ufervegetation gekennzeichnet ist durch eine strukturreiche Hochstaudenflur, den Aufwuchs von Schilfrohr (*Phragmites australis*) sowie einzelnen Weidenbäumen (*Salix spec.*). **Der Bestand der Ufervegetation ist teilweise lückenhaft. Die Ufervegetation kann dem Biotoptyp standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (6.6.6 VSX) zugeordnet werden.**

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) an. Am Ufer haben sich eine strukturreiche Hochstaudenflur sowie eine *Phragmites*-Röhricht-Vegetation entwickelt. Der Bestand ist jedoch **lückenhaft**. Einzelne Weidenbäume umgrenzen das Gewässer. Das Kleingewässer befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. **In die geschützten Uferbereiche wird nicht eingriffen.**

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.

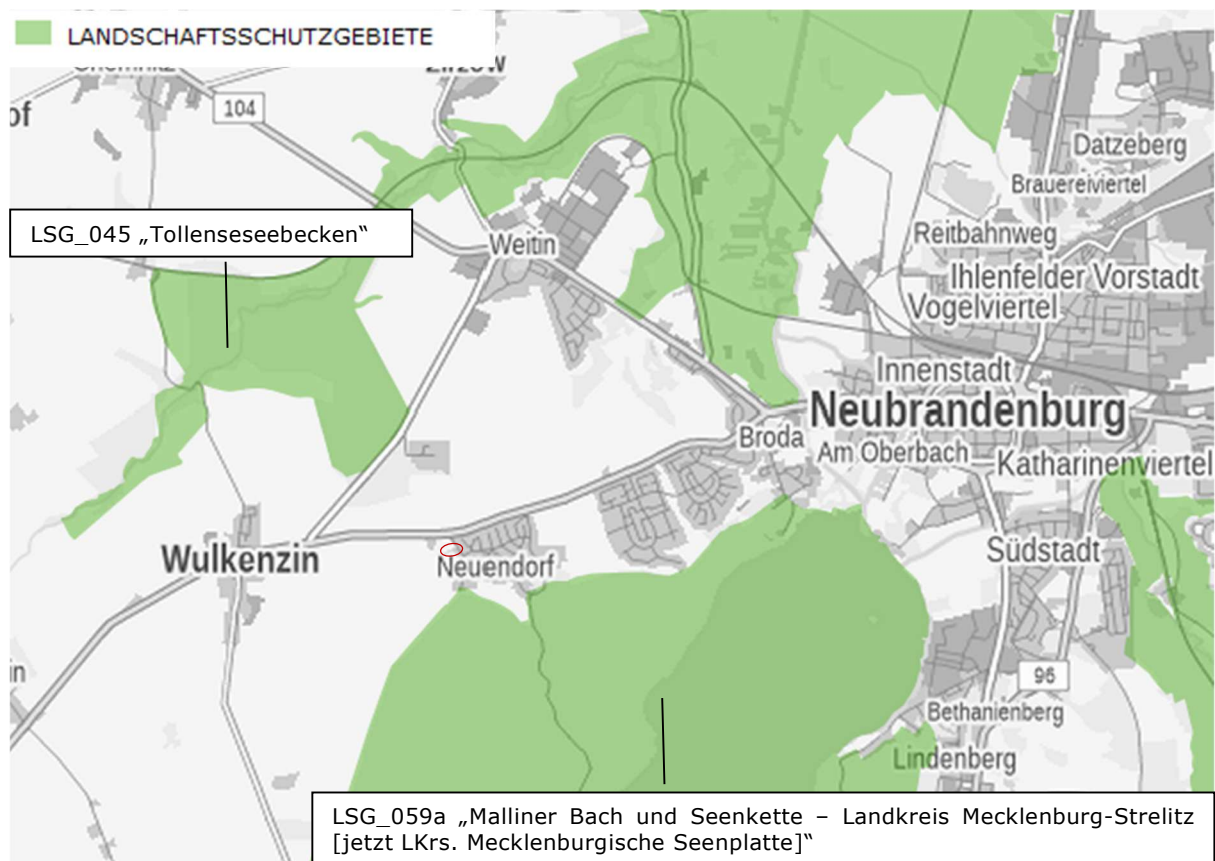


Abbildung 22: Darstellung der Landschaftsschutzgebiete „Tollenseseebecken“ und „Malliner Bach und Seenkette – Landkreis Mecklenburg-Strelitz [jetzt LKrs. Mecklenburgische Seenplatte]“ mit Darstellung des Plangebietes (rot umkreist), Kartenportal Umwelt M-V, Abruf 07.07.2023

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.

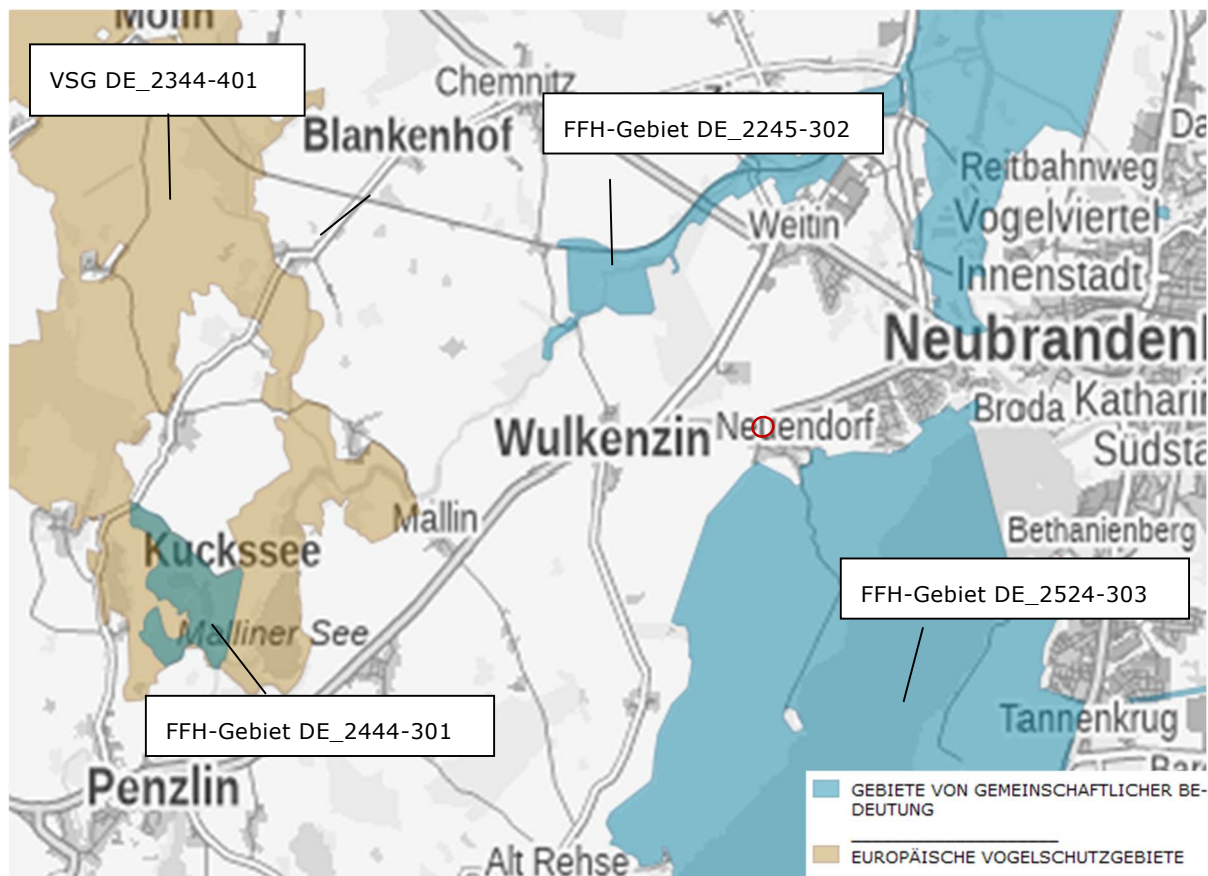


Abbildung 23: Darstellung der internationalen Schutzgebiete FFH-Gebiet DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, FFH-Gebiet DE_2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, FFH-Gebiet DE_2444-301 „Kuckssee und Lapitzer See“, VSG DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und 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.

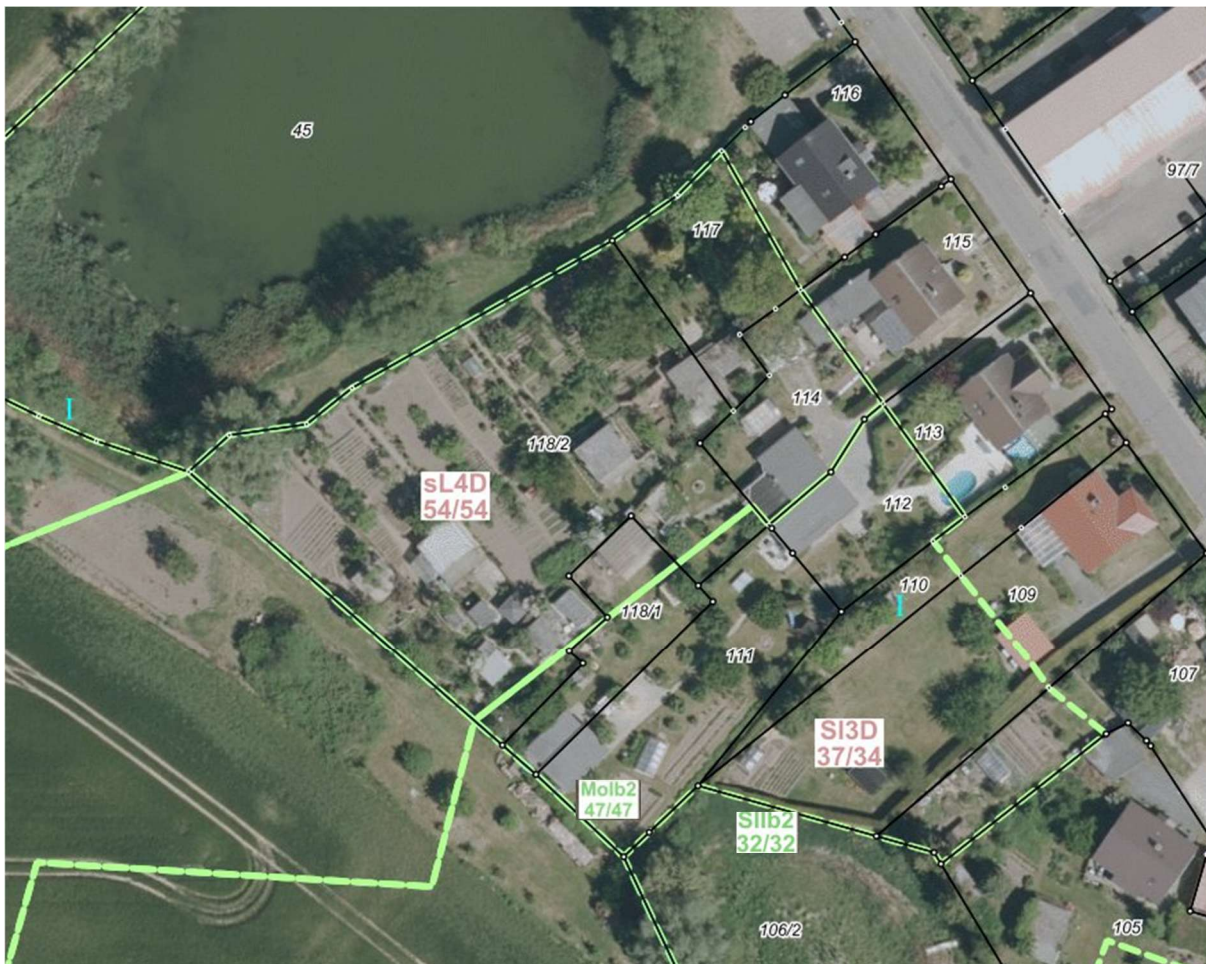


Abbildung 24: Darstellung der Bodenzahlen innerhalb des Plangebietes (rot umrandet), Geodatenviewer GDI-MV, Abruf 07.07.2023

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 glazifluviatile 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.

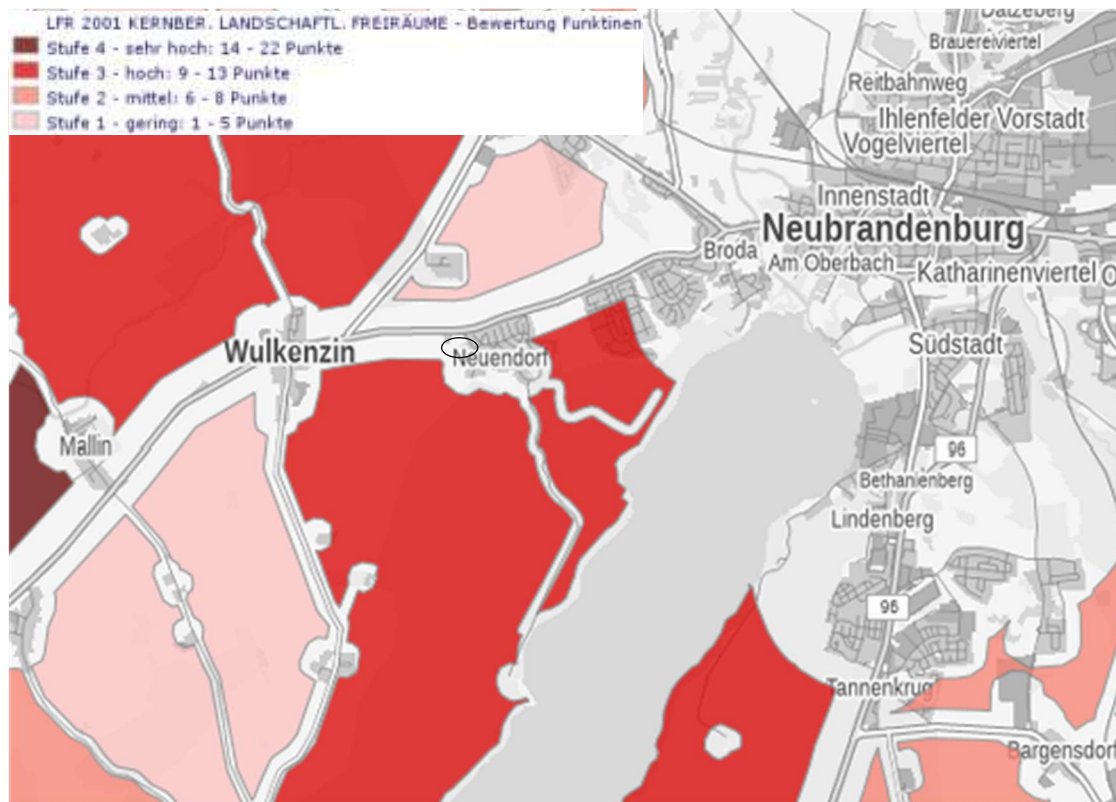


Abbildung 25: Auszug Bewertung Funktion der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume, mit Darstellung Plangebiet (Schwarz), Quelle: Kartenportal Umwelt M-V Abruf 17.07.2023

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 2 Wohngrundstücke handelt, sind die Verkehrsbelastungen 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.

Baubewohnende 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 Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen, gilt:

Bäume mit, 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). **Sollten die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe stattfinden, kann auf die Maßnahme verzichtet werden.**

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 (**bis 3.000 Kelvin, warmweiß**). 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

In einem gesonderten Verfahren wurde eine Fällgenehmigung für die vorhandenen Weiden und den Walnussbaum beantragt. Dieser wurde mit Datum vom 21.01.2026 genehmigt. Demnach weisen die Bäume Defekte auf, aufgrund derer ihre Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben. Die Defekte können mit verhältnismäßigem Aufwand nicht mehr nachhaltig wieder hergestellt werden.

Es handelt sich dabei um nachfolgende Bäume:

- Weide (5380, Stammumfang 1,97 m + 2,06 m + 1,89 m)
- Weide (5391, Stammumfang 1,72 m)
- Walnussbaum (Stammumfang 1,94 m)
- Weide (5373, Stammumfang 4,05 m)
- Weide (5383, Stammumfang 2,95 m).

Als Ausgleich sind Baumpflanzungen entlang der nordwestlichen- und östlichen Grenze des Plangebietes sowie Baumpflanzungen südwestlich des vorhandenen Teiches vorgesehen. Zusätzlich ist die Anlage einer Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum geplant. 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. Es erfolgt kein Eingriff in geschützte Biotope.

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 Bodenaufgabe 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. **Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).**

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.

Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen über eine Einleitstelle in das nördlich angrenzende Kleingewässer, welches als

Löschwasserteich genutzt wird, einzuleiten. Die Wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71166-19-2026 nach §8 Abs. 1 und § 10 WHG wurde von der Unteren Wasserbehörde mit Datum vom 09.06.2026 erteilt.

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 Wasseranreicherung sowie der Staubbindung, 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 Werkzeuge 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 zwischengelagert 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*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*) oder Fahlweide (*Salix x rubens*).
- 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 Bodendenkmalen zu beachten. Bei Auffinden von Bodendenkmalen 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 mit **Quartierspotenzial für Fledermäuse**, bei denen keine nähere Begutachtung stattgefunden hat, sollten im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (**wenn nicht anders möglich und wenn keine Vogelbruten betroffen sind**) 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 Befestigungspfosten). 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 (bis 3.000 Kelvin, warmweiß).

4.2 Maßnahmen zur Kompensationsminderung und zum Ausgleich

Kompensationsmaßnahme (M1)	1 Anlage einer Baumreihe entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, 7 Bäume
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..

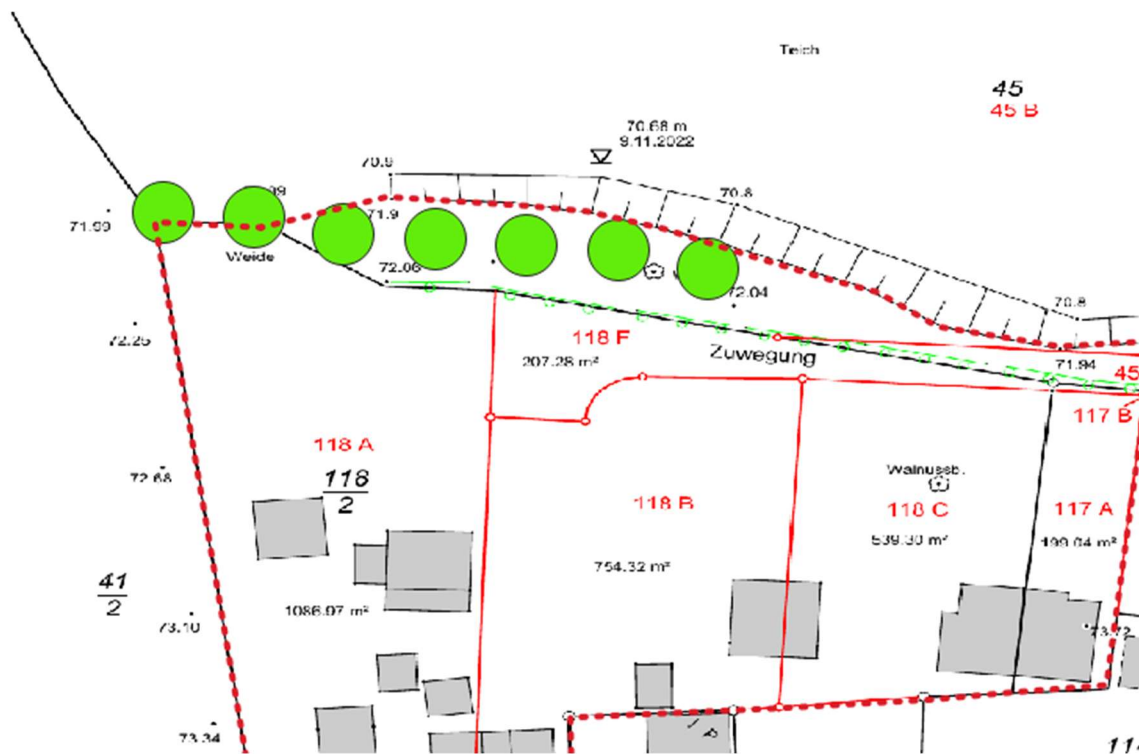


Abbildung 26: Anlage von Baumpflanzungen im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs

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*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*) oder Fahlweide (*Salix x rubens*). Diese weisen eine ufersichernde Funktion und einen wassersparenden Verbrauch auf. Von den 7 Bäumen sind mindestens

Kompensationsmaßnahme (M2) 2 Anlage von 2 Einzelbäumen im Bereich des nordöstlich liegenden Parkplatzes

entspricht HzE-Maßnahme 6.22 Kompensationswert 1,0

Es ist die Neupflanzung von 2 Einzelbäumen im Bereich des nordöstlich liegenden Parkplatzes vorgesehen.

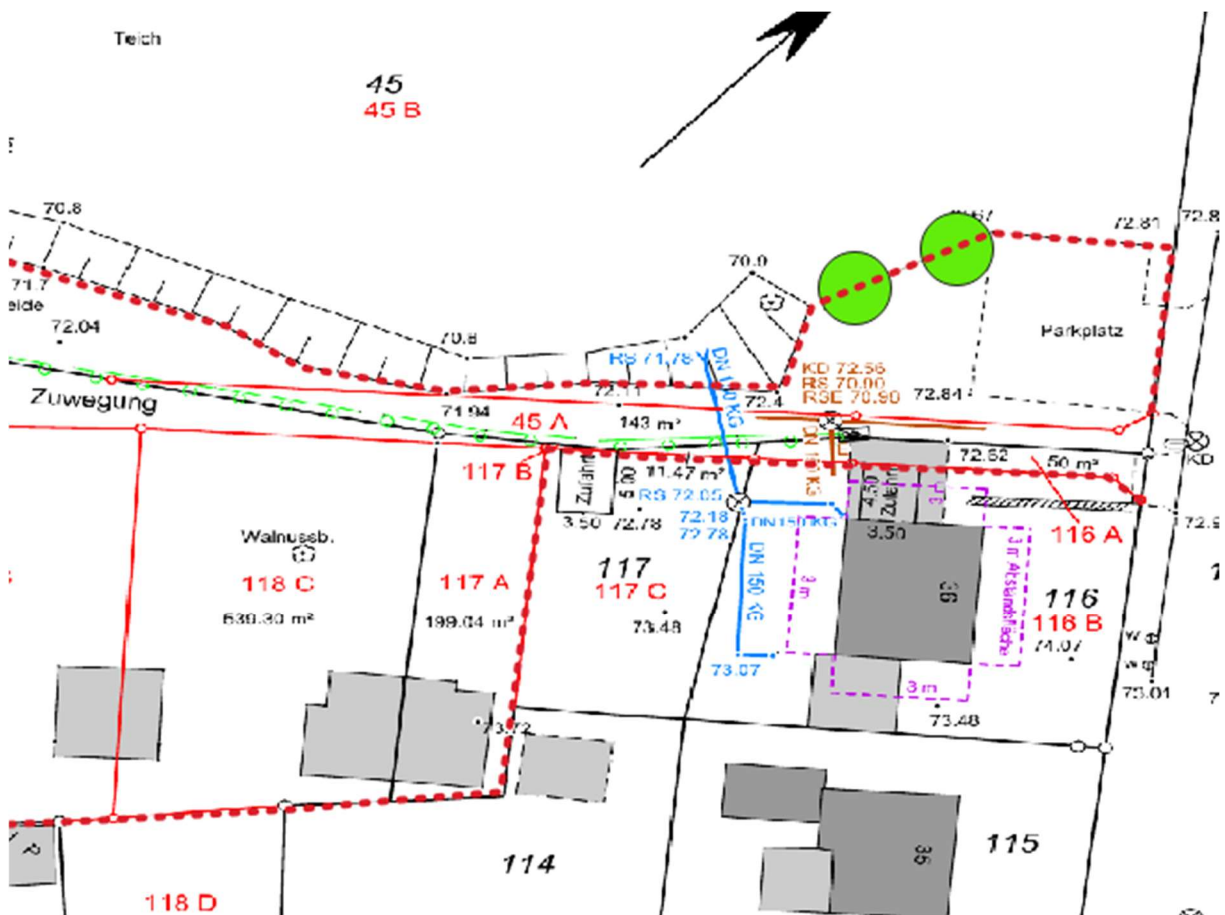


Abbildung 27: Anlage von Einzelbäumen im Bereich des nordöstlich liegenden Parkplatzes

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 Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*) oder Fahlweide (*Salix x rubens*). Diese weisen eine ufersichernde Funktion und einen wassersparenden Verbrauch auf.

Kompensationsmaßnahme (M3)	3	Anlage von 4 Einzelbäumen südwestlich des Teiches
entspricht HzE-Maßnahme 6.22		Kompensationswert 1,0

Es ist die Neupflanzung von 4 Einzelbäumen südwestlich des Teiches vorgesehen. Die Baumpflanzungen werden im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses umgesetzt.

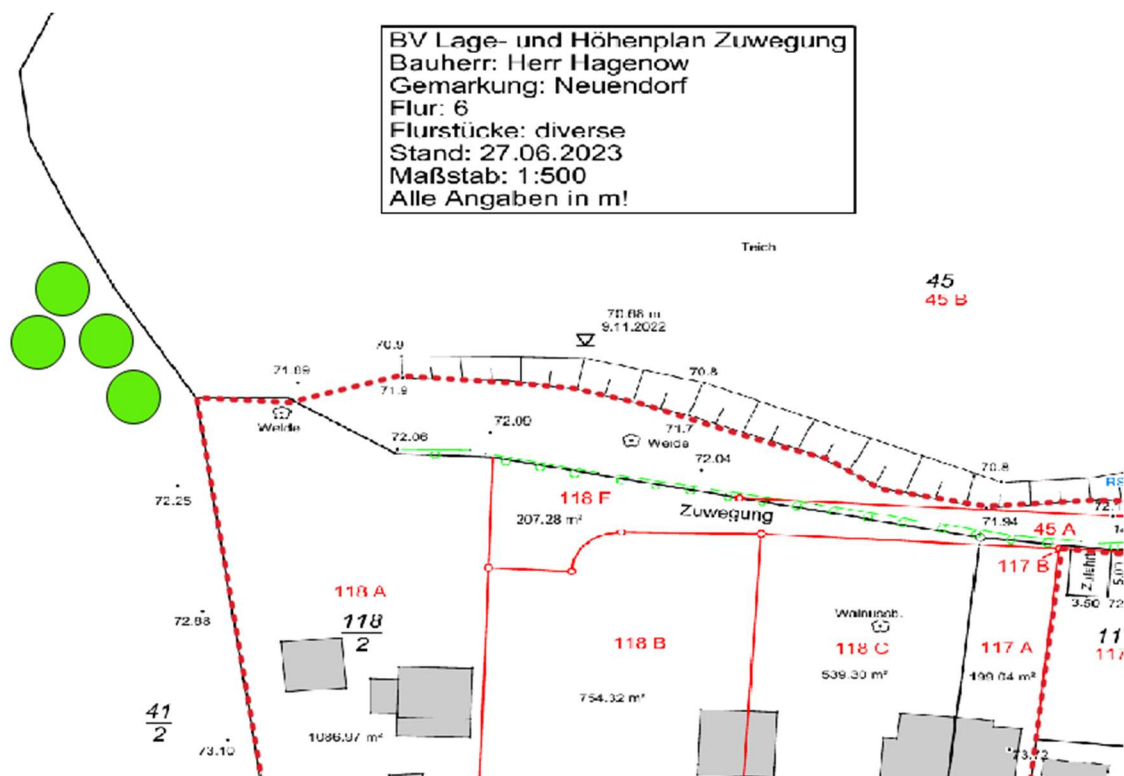


Abbildung 28: Anlage von 4 Einzelbäumen südwestlich des Teiches

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 Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*) oder Fahlweide (*Salix x rubens*).

Kompensationsmaßnahme (M4)	4 Anlage einer Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum nordwestlich des Kleingewässers
	Gesamtfläche: 1.200 m ²
entspricht HzE-Maßnahme 2.22	Kompensationswert 3,0;

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



Abbildung 29: Geplante Anlage einer Feldhecke nordwestlich des Gewässers, Länge 120 m, Breite 10 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 **1.200 m²** die Anlage einer Feldhecke mit **vorgelagertem Krautsaum** geplant. Für die Hecke ist entsprechend der HzE eine Breite von 7 m vorgesehen. **Der Krautsaum erhält eine Breite von 3 m.**

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>Virbunum opulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Die Einrichtung des Krautsaums erfolgt durch Selbstbegrünung. Zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt die Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1. bis 5. Jahr zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 10 cm über Geländeoberkante. Die Mahd erfolgt mit einem Messerbalken.

Zur Unterhaltungspflege ist vorgesehen, dass die Mahd des Saumes einmal jährlich stattfindet. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juli, jedoch spätestens im Herbst. Auch hier

beträgt die Mahdhöhe mindestens 10 cm über Geländeoberkante und die Mahd erfolgt mit einem Messerbalken.

Räumlich-funktionaler Bezug zum Eingriffsraum:

Die Flächen liegen außerhalb des Eingriffsraumes.

Flächengröße der Maßnahme:

Die Flächengröße der Maßnahme beträgt 1.200 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 5 geschützten Einzelbäumen vorgesehen ist, gilt zusätzlich der Baumschutzkompensationserlass in der Fassung vom 30.10.2007¹⁴.

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:

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

Kartiereinheit	Biotop-/ Nutzungstyp Nr.	Wertstufe	Biotopwert
Kleingartenanlage	13.7.3		
davon unversiegelt		1	1,5
davon versiegelt		1	0
davon teilversiegelt		1	1,5
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 1,97 m + 2,06 m + 1,89 m, §18	2.7.1	/	/
Weide, StU 1,72 m, §18	2.7.1	/	/
Weide, StU 4,05 m, §18	2.7.1	/	/
Weide, StU 2,95 m, §18	2.7.1	/	/
Walnuss, StU 1,94 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	1,5	x	0,75	=	1282,5
Kleingartenanlage, teilversiegelt	108	x	1,5	x	0,75	=	121,5
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						=	1.573

Das **voraussichtliche Eingriffsflächenäquivalent** für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt rund **1.573 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)
1.573	+	Nicht von Relevanz (s.o.)	+	1.068	=	2.641

Der vorläufige **multifunktionale Kompensationsbedarf** beträgt voraussichtlich **2.641 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. Die räumliche Ausdehnung der Wirkzone hängt dabei von der jeweiligen Störquelle ab. Unterschieden wird zwischen Wirkungsbereich I und Wirkungsbereich II.

Im Umfeld der Kompensationsmaßnahmen befinden sich Störquellen – Straßen (Dorfstraße, Bundesstraße 192), Wohnbebauung – vorhanden.

Von der Maßnahme M4 befinden sich 252 m² innerhalb der Wirkzone I (unter 50 m Abstand, Störquelle Wohnbebauung) und 948 m² innerhalb der Wirkzone II (unter 200 m Abstand, Störquelle Wohnbebauung).

Bei den Maßnahmen M1, M2 und M3 handelt es sich um Maßnahmen, die im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden nicht in der Eingriffsbilanzierung angerechnet.

Die zuvor dargestellte Kompensationsmaßnahme M4 wird wie folgt angerechnet:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
M 4	1.200						2.795
Wirkbereich I	252	x	3,0	x	0,5	=	378
Wirkbereich II	948	x	3,0	x	0,85	=	2.417
Gesamt							2.795

Die Kompensationsmaßnahmen erbringen ein **Kompensationsflächenäquivalent** von insgesamt rund **2.795 m² bzw. KFÄ**.

(5.) Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Bei einem Kompensationsbedarf von **2.641 m²** bzw. EFÄ ist mit den aufgelisteten Maßnahmen ein Kompensationsumfang von **2.795 m²** bzw. KFÄ erreicht. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Baumschutzkompensationserlass

In einem gesonderten Verfahren wurde eine Fällgenehmigung für die vorhandenen Weiden und den Walnussbaum beantragt. Dieser wurde mit Datum vom 21.01.2026 genehmigt. Demnach weisen die Bäume Defekte auf, aufgrund derer ihre Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben. Die Defekte können mit verhältnismäßigem Aufwand nicht mehr nachhaltig wieder hergestellt werden.

Es handelt sich dabei um nachfolgende Bäume:

- Weide (5380, Stammumfang 1,97 m + 2,06 m + 1,89 m)
- Weide (5391, Stammumfang 1,72 m)
- Walnussbaum (Stammumfang 1,94 m)
- Weide (5373, Stammumfang 4,05 m)
- Weide (5383, Stammumfang 2,95 m).

Nach § 18 des NatSchAG M-V gelten diese Bäume als geschützt.

Gemäß der Genehmigung zur Fällung der genannten Bäume ist die Pflanzung von mindestens 13 Bäumen vorgesehen. Diese werden im Rahmen der geplanten Baumpflanzungen (Maßnahme 1, Maßnahme 2 und Maßnahme 3) kompensiert. Von diesen 13 Bäumen sind mindestens vier Weiden-Arten (siehe Maßnahmebeschreibung) zu verwenden.

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 **2.641** m². Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotope 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 der Kompensationsmaßnahme **M4** wird ein Kompensationsflächenäquivalent von **2.795** m² erreicht. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

Durch das Vorhaben ist die Fällung **von 5** geschützten Einzelbäumen vorgesehen. **In einem gesonderten Verfahren wurde eine Fällgenehmigung für die vorhandenen Weiden und den Walnussbaum beantragt. Dieser wurde mit Datum vom 21.01.2026 genehmigt.** Als Ausgleich ist eine Pflanzung von mindestens 13 Einzelbäumen umzusetzen. Diese werden im Rahmen der Maßnahme 1, Maßnahme 2 und **Maßnahme 3** 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 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348);**

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. März 2026 (BGBl. I S. 84);**

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);

LANDESAMT 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 „Tollensee 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;

BESCHLUSSVORSCHLAG

ZUM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLANES NR. 8

DER GEMEINDE WULKENZIN

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

- I. vom 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB,
- II. vom 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 erfolgten Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,
- III. vom 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 erfolgten Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) im Internet und zusätzlich vom 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 durch Aushang in der Verwaltung,

eingegangenen Stellungnahmen:

I. PLANUNGSANZEIGE

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG MECKLENBURGISCHE SEEPLATTE - vom 24.02.2026

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

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Satzung, Stand: 12/2025
- Begründung, Stand: 12/2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 und 2, Stand: 12/2025
- Umweltbericht (Entwurf), Stand: 12/2025
- Vollmacht zur Übertragung von Verfahrensschritten
- Abwägung aus vorheriger Beteiligung

1. Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebietes am westlichen Orts-rand des Ortsteils Neuenkirchen.

Mit Schreiben vom 18.02.2025 erfolgte eine positive landesplanerische Stellungnahme zum Vorhaben.

In der aktuellen Beteiligung wurde die Planung in Bezug auf den Umfang von Wohneinheiten (WE) angepasst. Von ursprünglich bis zu 6 WE wird abgesehen. Stattdessen wird in der Begründung und im Vorhaben- und Erschließungsvertrag mit bis zu 4 WE geplant. In diesem Zusammenhang wurden die Baufelder von 3 auf 2 reduziert. Hinzu kommt eine Ergänzung in den textlichen Festsetzungen, die die Nutzung der Wohneinheiten zu Beherbergungszwecken/Ferienwohnen ausschließt.

Auftragnehmer:



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

Diese Änderungen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkung auf die am 18.02.2025 festgestellte Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

II. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE - vom 01.04.2026

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung über die o.g. Bauleitplanung beschlossen.

Als ersten Verfahrensschritt führte die Gemeinde bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diene vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 26.01.2025 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise.

In der Sitzung der Gemeindevertretung wurde der daraufhin erarbeitete Entwurf zu den o. g. Bebauungsplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 02. Februar 2026 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: 16. Dezember 2025) 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 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. 0,37 ha.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 24.02.2026 liegt mir vor.

Danach ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ der Gem. Wulkenzin mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

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.

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 24.02.2026 liegt mir vor.

Danach ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ der Gem. Wulkenzin mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen:

- 1.1.2 Mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB können grundsätzlich Flächen festgesetzt werden, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung.

Die Festsetzung 1.2 bestimmt nur eine Unzulässigkeit. Von daher ist die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 1.1.3 In der Festsetzung 3.1. soll die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m zulässig sein. In diesem Zusammenhang möchte ich aufgrund einiger Vergleichsfällen darauf hinweisen, dass Terrassen heute zu Tage Überdachungen erhalten. Diese überdachten Terrassen, welche auch an das Wohnhaus angebaut und von dort aus direkt betretbar sind, stellen eine Vergrößerung des Wohnraumes dar (vgl. hierzu Entscheidung des VG Ansbach am 14.09.2022 – AN 3 K 21.00008; juris) und



somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Auch die Festsetzung 3.1 würde daran aktuell nichts ändern. Bei Bedarf ist die o.g. Festsetzung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die verordnungsermächtigende, über ein geringfügiges Maß, bestehende Abweichungsbefugnis nach § 23 Abs. 3 BauNVO ist zwingende Folge der Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen und kann zunächst nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan können somit nur Ausnahmen für die Abweichung von Baulinien, Baugrenzen und der festgesetzten Bebauungstiefe über das geringfügige Ausmaß des § 23 Abs. 3 BauNVO hinausgehend vorgesehen werden, die eine zwingende Voraussetzung für die Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB in der Projektplanung ist.

Daher ist es erforderlich, wie in der Begründung erläutert, den städtebaulichen Sinn und Zweck der Festsetzung zu verdeutlichen.

Um die grundlegende Funktion von Baugrenzen und Baulinien zu erhalten, wurde die Ausnahme nur auf unwesentliche Gebäudeteile begrenzt. Unwesentliche Gebäudeteile, können z.B. Treppenhäuser, abgesetzte Treppentürme, Veranden, Wintergärten, Terrassen, größere Balkone und Erker sein. Hierfür ist eine Ausnahme nach § 31 BauGB erforderlich.

In diesem Fall soll eine Ausnahme nur für eine Terrasse möglich sein und nicht für andere unwesentliche Gebäudeteile.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.4** Die Festsetzung 6 ist mit „auf Zeit“ betitelt. Weder in der Begründung, als auch im Textteil B ist eine zeitliche Begrenzung zu lesen. Auch steht da, dass der Satz 2 des § 9 Abs. 2 BauGB mitbedacht ist. Eine Folgenutzung wurde weder festgelegt noch in der Begründung bedacht.

Ich gehe davon aus, dass es sich hierbei um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB handeln soll (siehe hierzu auch Pkt. I.6.). Dies ist anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Betitelung mit seiner Rechtsgrundlage auf „Befristete Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 i. V. mit Abs. 3a BauGB)“ erweitert wird.

Die Inhalte der Festsetzungen selbst ändern sich nicht und entsprechen den Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB.

- 1.1.5** In der Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan sind mit roten Zahlen offensichtlich Hausnummern vergeben worden. Diese sind zumal nicht erklärt, noch besteht deren Notwendigkeit. Über eine Hausnummernvergabe entscheidet die Meldebehörde.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass diese Hausnummern durch den Vermesser abschließend geklärt werden, bevor dieser die Richtigkeit bescheinigt.



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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 1.1.7 Die Satzung zum Bebauungsplan mit seiner Planzeichnung sowie dem Textteil B soll für Jedermann leicht verständlich und zugänglich sein. Zur Erklärung der Festsetzung 2.2 (1) ist zu empfehlen, dass die Prinzipskizze auf dem Plandokument integriert wird.

Beschlussvorschlag:

Eine Bauleitplanung hat den Anforderungen des BauGBs und der BauNVO zu entsprechen. Entsprechend sind die Inhalte in einem Bebauungsplan zu beachten und umzusetzen.

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine Satzung, die Festsetzungen trifft und deren Inhalte in der Begründung städtebaulich erläutert sind.

Die Begründung steht nach der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes jedermann zur Verfügung. Deren Inhalte sind daher nicht Bestandteil der Planzeichnung.

Von einer Überfrachtung der Satzung sollte hingegen abgesehen werden.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

- 1.1.8 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:

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

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.

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.

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

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.9** 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.

- 1.1.10** 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. Dies hat die Gemeinde Rosenow im o. g. Bebauungsplan beachtet.

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, Kompensationsmaßnahme, Erschließungen etc.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 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 einfachen 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.

Da im vorliegenden Fall dies angewandt werden soll, gilt dies als zusammenhängender Hinweis.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 und 3a BauGB

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2 Bedenken, Anregungen und Hinweise

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes

1.2.1 Immissionsschutz

Dem Vorhaben stehen keine immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Naturschutz und Landschaftspflege

1.2.2 *Eingriffsregelung – Anforderung*

Die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 04.12.2025 ist wie folgt zu überarbeiten:

Zu 2.1 (S. 51) Die Wertstufe des Biotoptypen 13.7.3 beträgt 1. Somit ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 und nicht 1,0 bzw. 0,5.

Zu 4.6 (S. 55) Die Kompensationsmaßnahme M 4 (2.21 der HzE M-V) hat einen Kompensationswert von 2,5 und nicht 3,0.



Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen M 1 - M 4 sind grundsätzlich möglich, sind aber anzupassen bzw. zu überarbeiten.

Folglich kann keine abschließende naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme abgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

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

Artenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung des Umweltberichtes vom 04.12.2025 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:

1.2.3 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 30.10. bis 16.03. 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:

Die genannte Vermeidungsmaßnahme ist bereits Teil des Umweltberichtes. Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.4 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 11.09. bis

31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04 (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 wurde bereits **dahingehend berücksichtigt**, dass die vorhandenen Vermeidungsmaßnahmen für den Fledermausschutz bei Gehölzfällungen im Umweltbericht konkretisiert wurde.

Die genannte Vermeidungsmaßnahme ist bereits Teil des Umweltberichtes. Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.5 Amphibien- und Reptilienschutz

Im Bau- und Arbeitsbereich mit unmittelbarem räumlichem 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 genannte Vermeidungsmaßnahme ist bereits Teil des Umweltberichtes. Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.6 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 1. Oktober bis zum 1. 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 genannte Vermeidungsmaßnahme ist bereits Teil des Umweltberichtes. Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.7 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 städtebau-rechtlichen 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 Einleitungshalbsatz 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.

Im Übrigen ist die genannte Vermeidungsmaßnahme bereits Teil des Umweltberichtes. Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.



1.2.8 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 **zur Kenntnis** genommen.

1.2.9 Dämmerungs- und Nachtbauverbot

Zum Schutz von Fledermäusen vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, sind die Bauarbeiten jahreszeitenabhängig (1. 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 **zur Kenntnis** genommen.

1.2.10 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 **zur Kenntnis** genommen.

1.2.11 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 wild lebenden 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 (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 für die Tiere zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise sind im Umweltbericht enthalten.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.12 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 Hinweise sind im Umweltbericht enthalten.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Wasserwirtschaft

Es sind in der weiteren Planung und bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 8 Wohnen an Feldrain in Neuendorf folgende Anforderungen und Hinweise zwingend zu beachten und in Satzung und Begründung sowie Umweltbericht fach- und sachgerecht dazustellen:

1.2.13 Niederschlagswasser - Anforderung

Es liegen für die Entwässerung der beiden Wohngrundstücke jeweils Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Löschwasserteich vor. Diese werden in einem gesonderten Verfahren bearbeitet.

Über eine Genehmigung für die Einleitung dieser beiden Wohngrundstücke in den Löschwasserteich ist der unteren Wasserbehörde bisher nichts bekannt.

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

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:

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

1.2.14 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung - Anforderung

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.

1.2.15 Grundwasser - Hinweis

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

Erdwärme - Hinweise

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.

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.

1.2.16 Sachgebiet Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall

Dem Planungsvorhaben stehen keine grundsätzlichen bodenschutz- und abfallrechtlichen rechtlichen Belange entgegen.

Derzeit noch bestehende Nebengebäude sollen vor Maßnahmenbeginn zurückgebaut werden. Für den Rückbau sind die nachstehenden Anforderungen zu beachten. Diese sollten in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden:

Anforderungen:

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 deponierenden 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.

Die Verwertung und Beseitigung von Abbruchmaterial hat auf der Grundlage der Ersatzbaustoffverordnung zu erfolgen. Bauschutt ist vor einer Verwertung gemäß der benannten Verordnung zu untersuchen, bevor er in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden kann oder bei umweltgefährdenden Belastungen auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden muss.

Beschlussvorschlag:

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

1.3 weitere Beteiligung der Behörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

1.3.1 unteren Denkmalschutzbehörde

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale gemäß § 2 und § 5 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. Januar 1998 zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2025 (GVOBl. M-V S. 731) bekannt.

Bei dem Vorhaben werden daher Belange des Denkmalschutzes von Bodendenkmalen berührt. Ein Kartenauszug mit Kennzeichnung der Bodendenkmale ist beigelegt (siehe Anlage).

Alle Veränderungen an den Denkmalen und in deren Umgebung (etwa 50 Meter im Umkreis) sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu erteilen.

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die Bodendenkmale und/oder die Umgebung der Denkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.

Ist für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 7 DSchG M-V). In diesem Fall ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Beschlussvorschlag:

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

- 1.3.2** Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der Genehmigung folgende Nebenbestimmungen (Auflagen) einzuhalten sein werden. Die aufgeführten Hinweise sind zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Nebenbestimmungen

- 1.3.3** Im Bereich des Vorhabens sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden (blaue Markierungen in beigelegter Karte). Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass

in den betreffenden Bereichen weitere Teile der Bodendenkmale vorhanden sind. Der Bezug zum Wasser spielt hierbei eine entscheidende Rolle. (H)

Ob die bekannten blauen Bodendenkmale oder Teile davon sich im Bereich der geplanten Erdarbeiten befinden, bei den Aushüben für die Gebäude sowie die Erschließung verändert und ggf. deshalb archäologische Maßnahmen notwendig werden, konnte von der unteren Denkmalschutzbehörde an Hand der vorliegenden Unterlagen nicht ermittelt werden. (H)

Eine vorhabenbezogene Detailabstimmung zum Umgang mit den Bodendenkmalen, insbesondere zu archäologischen Maßnahmen wie die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartnerin: xxx, Landesarchäologie, Tel.: xxx) vorzunehmen. (A)

Planänderungen und Änderungen während der Ausführung des Vorhabens bedürfen der vorherigen Zustimmung der Denkmalbehörden und ggf. einer weiteren Genehmigung. (A)

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. (H)

Um Verzögerungen während der Bauphase zu vermeiden, ist eine archäologische Voruntersuchung bzw. eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sinnvoll. (H)

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt II 1.3.2 verwiesen. Bebauungen in den betroffenen Bereichen sind nicht vorgesehen.

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

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

Beschlussvorschlag:

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

- 1.3.5** Eine Beratung zum Umgang mit zufälligen Funden ist bei der UDB des Landkreises und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich. (H)

Beschlussvorschlag:

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



- 1.3.6** Mit Bezug auf die jüngste Änderung des DSchG M-V vom 04. Dezember 2025 wird empfohlen, den Erläuterungstext in der Vorhabenbegründung wie folgt anzupassen:

„Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 6 DSchG M-V bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden und 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.

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. 7 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:

Der Passus ist bereits Inhalt der Begründung, und zwar unter Punkt 6.4.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.3.7** Zudem wird angeregt, beim Gesetzesbezug auf der Planzeichnung das Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

In dem Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals nach § 9 Abs. 6 BauGB. Damit wird den Forderungen des § 9 BauGB entsprochen.

Ein Bebauungsplan gilt unbegrenzt. Allerdings gelten für diese durch die Kennzeichnung der Fläche nach dem DSchG deren Inhalte gemäß den jeweils aktuellen Fassungen. Da sich Gesetze stetig ändern, und diese dann unmittelbar für das Plangebiet gelten, verlangt der Gesetzgeber keine Aufnahmen von Hinweisen auf die Planzeichnung, denn das könnte zu einem falschen Rechtsverständnis führen.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

- 1.3.8** Straßenverkehrsbehörde des Landkreises

Für das o. g. Vorhaben werden von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken erhoben.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass 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 Neu-Brandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.

Sofern Änderungen an der bestehenden Beschilderung sowie an der Markierung erforderlich sind, ist ein Markierungs- / Beschilderungsplan der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

Beschlussvorschlag:

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

1.3.9 Kataster- und Vermessungsamt

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte werden weder Bedenken gegen die Baumaßnahme bestehen noch Bedingungen gestellt.

Ich weise jedoch darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVBl. M-V S. 713) Grenzmarken ebenfalls zu schützen sind.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegen dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Beschlussvorschlag:

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

1.3.10 Brand- und Katastrophenschutz

Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

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



Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich.

Weiterhin sind etwaige erforderliche Feuerwehr-Flächen auf den antragsgegenständlichen Flurstücken unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dabei sind insbesondere die Kurvenradien im Bereich der Zufahrten, die Mindestabmessungen der Flächen und deren Anordnung sowie die Tragfähigkeit (Befestigung) zu beachten.

Beschlussvorschlag:

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

1.3.11 Kreisplanung - § 10 StrWG MV

Zu dem vorliegenden Satzungsentwurf wurde bereits im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB eine Stellungnahme in straßenbautechnischer und -fachlicher Sicht abgegeben.

Die Hinweise zur privaten Verkehrsfläche wurden in der Abwägung berücksichtigt und in der Begründung zusätzlich erläutert. Die Hinweise zur öffentlichen Verkehrsfläche bleiben weiterhin gültig.

Gem. § 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 RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – Ausgabe 2006) anzuwenden und zu beachten.

Beschlussvorschlag:

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



1.4 Sonstiges

- 1.4.1 Grundsätzlich sollten Bezeichnungen einheitlich verwendet werden. So irritiert bspw. die Bezeichnung „Hauptkörper“ in der baugestalterischen Festsetzung 7.(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 daher **dahingehend berücksichtigt**, dass das der Begriff in „Hauptgebäude“ ersetzt wird.

- 1.4.2 Die Rechtsgrundlagen eines Bebauungsplans fußen stets auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze. Demnach ist in der Aufstellung immer auf mögliche Aktualisierungen zu achten (Begründung, Präambel).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 1.4.3 In der Festsetzungen 2.2(3), 3.1 soll eine Ausnahmeregelung getroffen werden. § 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:

In § 31 Abs. 1 BauGB steht: „Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“

Für einen Bebauungsplan sind nur der § 9 BauGB und die BauNVO relevant und abschließend. Querverweise, die Inhalt der Projektplanung sind, werden hier nicht aufgenommen. Ansonsten müsste die gesamte Genehmigungssystematik mit Inhalt der Festsetzungen werden, wie § 30 i. v. mit § 31 BauGB etc.

Somit muss lediglich der Begriff „Ausnahme“ in der Festsetzung verwendet werden, um die erforderliche Verknüpfung zu § 31 BauGB zu erhalten.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

2. LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN - vom 02.02.2026

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.

3. 50HERTZ TRANSMISSION GMBH – vom 03.02.2026

3.1 Anhängig erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Planverfahren. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unter Angabe der Vorgangsnummer, welche im Anschreiben angegeben ist, an unser Postfach leitungsauskunft@50hertz.com.

Bitte antworten Sie nicht auf den Absender dieser E-Mail.

Hinweis: Im Sinne einer papiersparenden Arbeitsweise genügt der 50Hertz Transmission GmbH die Beteiligung in elektronischer Form per Datenträger oder Download-Link. Das Anschreiben inkl. Unterlagen können Sie uns auch gern digital an unser Postfach leitungsauskunft@50hertz.com übersenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.3 Hinweis zum Netzentwicklungsplan

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.



3.4 Hinweis zur Digitalisierung

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

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.

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**.

4. **STAATLICHES BAU- UND LIEGENSCHAFTSAMT NEUBRANDENBURG – vom 04.02.2026**

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

Beschlussvorschlag:

Im Verfahren sind alle relevanten TÖBs beteiligt worden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.



5. NATURSCHUTZBEHÖRDE MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE – vom 05.02.2026

Die anliegende E-Mail ist innerhalb des Bereiches Naturschutz an mich weitergeleitet worden. Ich konnte dem Verteiler nicht entnehmen, ob und inwieweit der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Behörde für verschiedene Belange ebenfalls beteiligt worden ist. Ich bitte Sie daher, eine solche Beteiligung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorzunehmen. Die naturschutzrechtlichen Belange sind durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu prüfen. Insoweit wird von hier aus keine naturschutzrechtliche Prüfung der Unterlagen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Im Verfahren sind alle relevanten TöBs beteiligt worden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

6. LANDESAMT FÜR ZENTRALE AUFGABEN UND TECHNIK DER POLIZEI, BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN - vom 09.02.2026

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

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

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

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

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

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:

Im Verfahren sind alle relevanten TöBs beteiligt worden.



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

7. STRAßENBAUAMT NEUSTRELITZ – vom 13.02.2026

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

Der Geltungsbereich liegt ca. 120 m südlich bzw. rechtsseitig der Bundesstraße B192 und erstreckt sich im Abschnitt 430 von km ca. 1,050 bis km ca. 1,170 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Geplant ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken in Neuendorf.

Verkehrstechnisch erschlossen wird der Geltungsbereich über die gemeindliche Straße „Dorfstraße“, welche an die Bundesstraße 8192 im Abschnitt 430 an km 1,171 rechtsseitig anbindet.

Es bestehen keine Bedenken seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin mit dem Stand Dezember 2025.

Beschlussvorschlag:

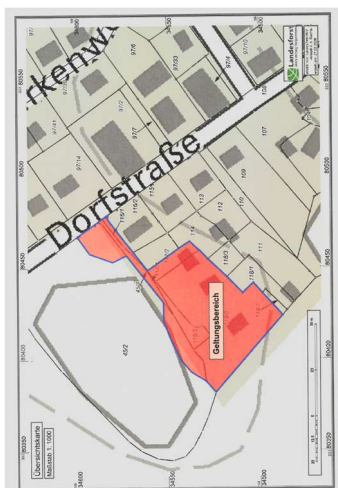
Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

8. LANDESFORSTANSTALT MECKLENBURG-VORPOMMERN - vom 27.02.2026

Mit Schreiben vom 02.02.2026 beteiligten Sie uns als zuständige Forstbehörde erneut am Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG M-V1 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

9. WASSER- UND BODENVERBAND „OBERE HAVEL/ OBERE TOLLENSÉ“ – vom 04.03.2026

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

10. VODAFONE GMBH - vom 04.03.2026

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.02.2026.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.



Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/ Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

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

11. E.DIS NETZ GMBH - vom 13.02.2026

11.1 Über den nachfolgenden Link haben Sie direkten Zugriff auf die Dokumente zu Ihrem Auskunftsfall 1692866:

<https://meine-planauskunft.de:443/LineRegister/extClient?theme=edis&requestnumber=1692866>

Bitte melden Sie sich unter dem obigen Link an unserem Portal an. Verwenden Sie bei der Registrierung bzw. Anmeldung als Benutzernamen ausschließlich Ihre E-Mail Adresse unter der diese Auskunft erstellt worden ist. Nach der Anmeldung finden Sie unter "Meine Anfragen" Ihre Anfragenummer zum Herunterladen der Dokumente.

Mit der durchgeführten Registrierung sind Sie berechtigt zukünftige Anfragen selbst über die Anmeldung an unserem Portal vorzunehmen.

Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese Nachricht, da sie automatisch erzeugt wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de

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**.

11.2 Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

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

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:



Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dokumente				
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>	
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der	<input checked="" type="checkbox"/>	
Skizze:	<input type="checkbox"/>	Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

Beschlussvorschlag:

Die übrigen Hinweise werden **zur Kenntnis** genommen.

12. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH - vom 12.02.2026

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 03321-2024 vom 17.12.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschlussvorschlag:

Bedenken wurden im bisherigen Verfahren nicht geäußert.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

13. GDMCOM GMBH - vom 06.02.2026

13.1 Hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Sehachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind.

Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie selbstverständlich kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren.

Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Bei Nichtzuständigkeit erhalten Sie unmittelbar über BIL eine entsprechende Negativauskunft. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Portals.

Ein weiterer Mehrwert für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine einfache E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an beliebige weitere Leitungsbetreiber versenden, auch wenn diese derzeit noch nicht im BIL-Portal organisiert sind. Eine Rückmeldung erfolgt in diesen Fällen außerhalb des BIL-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**.

13.2 Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 03321-2024 vom 17.12.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport 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) übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

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

Beschlussvorschlag:

Bedenken wurden im bisherigen Verfahren nicht geäußert.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

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



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 13.4** 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:

Im Verfahren sind alle relevanten TöBs beteiligt worden.

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

14. GASCADE GASTRANSPORT GMBH - vom 05.02.2026

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.

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

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

einzuholen sind.

Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

BIL - Der Auskunftsdienst einer starken Kooperationsgemeinschaft

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. POLIZEIINSPEKTION NEUBRANDENBURG - vom 03.02.2026

Von Seiten der Polizeiinspektion Neubrandenburg (Sachbereich Verkehr) ergeht keine neue Stellungnahme in Zusammenhang mit o.g. Bauvorhaben.

Im Dez 2024 wurde eine Stellungnahme (noch einmal mit angefügt) abgegeben. Diese hat weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme 11.12.2024

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

Die Lage im Außenbereich sonstiger Bebauung bringt keine besonderen verkehrsrechtlichen Probleme/ Belange mit sich.

Die allgemeine Verkehrslage wird sich durch die geplante Bebauung dort nicht wesentlich verändern zumal das umliegende Gelände bereits mit ähnlicher Nutzungsart belegt ist.

Bei Bedarf bzw. festgestelltem Erfordernis können im Nachgang noch Anpassungen bezüglich einer notwendigen Änderung der Verkehrsbeschilderung erfolgen.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

16. BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR - vom 05.02.2026

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

17. BERGAMT STRALSUND - vom 24.02.2026

Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Gemeinde Wulkenzin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bebauungsplan Nr. 8 befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Erdwärme im Bewilligungsfeld Geothermielagerstätte Neubrandenburg“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, John-Schehr-Straße 1 in 17033 Neubrandenburg.

Die Beteiligung der Bewilligungsinhaberin ist bereits erfolgt. (siehe S. 32 Beschlussvorschlag). Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

18. LANDESAMT FÜR KULTUR UND DENKMALPFLEGE - vom 20.03.2026

Zu o.g. Vorhaben nimmt die Abteilung Landesarchäologie zu den Bodendenkmalen wie folgt Stellung:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind in der vorliegenden Fassung der Unterlagen angemessen berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken oder Einwände.

Eine Rückäußerung zu den Baudenkmalen erfolgt ggf. separat.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.



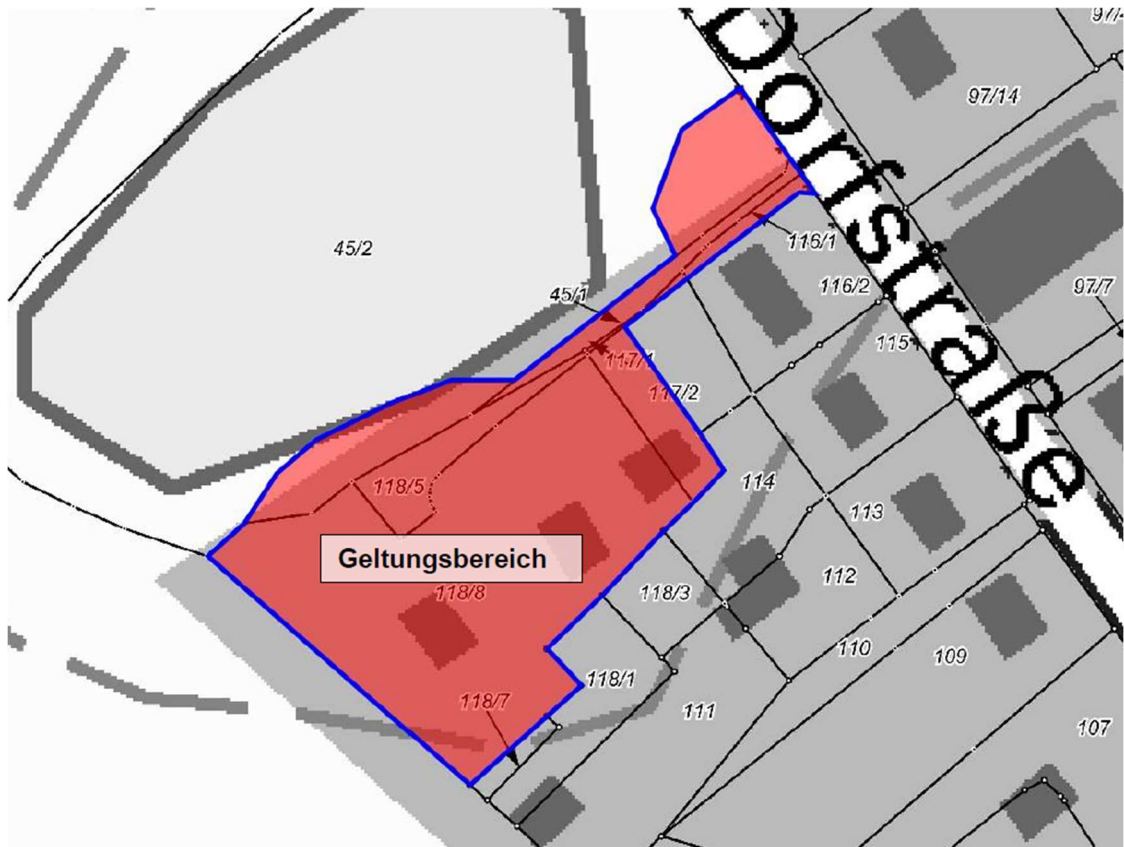
19. FORSTAMT NEUBRANDENBURG - vom 27.02.2026

Mit Schreiben vom 02.02.2026 beteiligten Sie uns als zuständige Forstbehörde erneut am Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Hierzu nehme ich für den Geltungsbereich des LWaldG M-V1 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20. NEUBRANDENBURGER STADTWERKE GMBH - vom 13.03.2026

Die uns mit Schreiben vom 02.02.2026 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw), neu-medianet GmbH (neu-medianet) und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab).

Wir bedanken uns insbesondere für die zur Verfügung gestellten Abwägungsergebnisse, auf die wir bei Erfordernis in den folgenden Abschnitten näher eingehen werden.

20.1 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. Um- und/oder Neuverlegungen von Medien können notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw/tab/neu-medianet ist ein Investitionssicherungsvertrag zur Planung und Bauausführung inkl. der 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 (siehe Begründung Pkt. 3.2). Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für die Vorbereitung, Planung und Ausführung der medientechnischen Erschließung ca. 1,5 Jahre einzuplanen sind. neu.sw, tab und neu-medianet obliegt die Hoheit zur Planung und Ausführung der medien-technischen Maßnahmen. Diesbezüglich haben wir den Erschließungsträger am 11.10.2023 bereits informiert.

Beschlussvorschlag:

Die Planungshoheit hat die Gemeinde.

Im Rahmen jeder Bauleitplanung erfolgt somit die Beteiligung der jeweiligen Träger öffentlicher Belange, ob eine Erschließung der geplanten Bauvorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB möglich ist. Denn es geht bei der Planung um die Nutzung eines konkreten Bauvorhabens, nicht aber um die Beitragspflicht nach § 133 Abs. 1 BauGB (vgl. Brügmann-Kommentar BauGB, 122. Lieferung, April 2022, Dürr, § 30, Rd.-Nummer 26).

Gemäß den Hinweisen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH sind die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Erschließung bekannt.

Da die Systematik der in einem Bebauungsplan anzuwendenden – abschließenden - Festsetzungen nach der BauNVO und dem § 9 BauGB nach der allgemeinen Rechtsauffassung rechtlich eindeutig und klar bzw. der Wahrheit des Planinhalts erfüllt, empfiehlt es sich diese auch in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen anzuwenden (vgl. Brügmann-Kommentar BauGB, 136. Lieferung, Oktober 2025, Dürr, § 12, Rd.-



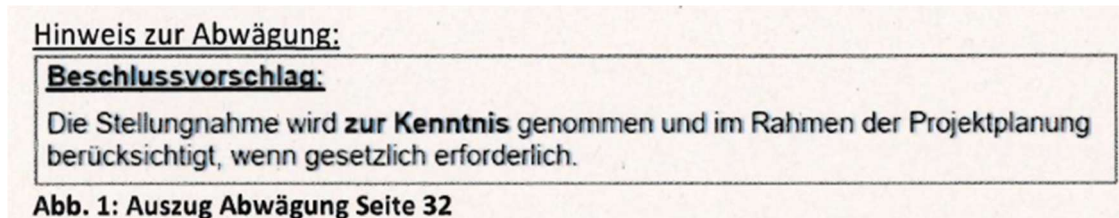
Nummer 65). Entsprechend sind im Bebauungsplan die Festsetzungen vorzubereitet für eine gesicherte Erschließung vorbereitet.

Darüber hinaus hat die Gemeinde durch eine Kostenübernahmeerklärung vom Antragsteller des Verfahrens sich abzusichern, dass dieser die Erschließungskosten trägt. Gleichzeitig wird im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde die Umsetzungsfrist so geregelt, dass diese die Planungszeiten mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH berücksichtigt.

Ein Vorholen der Genehmigungen vor einem Satzungsbeschluss würde die Gemeinde in ihrer Entscheidungsfreiheit bedrängen. Daher ist dieses Vorgehen nicht üblich.

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

20.2 Hinweis zur Abwägung:



Die Einschränkung „wenn gesetzlich erforderlich“ ist hier nichtzutreffend und wir liefern nachfolgend unsere Begründung die kommunalen Pflichtaufgaben der Gemeinde betreffend »-hier: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,

Aufgrund der räumlichen Lage des B-Plangebietes und der geplanten Siedlungsstruktur ist für eine gesicherte Erschließung gemäß § 30 BauGB, die letztlich der uneingeschränkten Daseinsvorsorge dient, die Erweiterung der öffentlichen Trink- und Schmutzwassernetze erforderlich. Die damit verbundenen Leistungen liegen per Konzessionsrecht für Trinkwasser im Verantwortungsbereich von neu.sw sowie für die Schmutzwasserableitung per Konzessions- und Satzungsrecht im Verantwortungsbereich der tab. Zur ordnungsgemäßen Ausführung der von der Gemeinde Wulkenzin an neu.sw und tab übertragenen Ver- und Entsorgungsaufgaben ist der Abschluss eines Investitionssicherungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und den v. g. Gesellschaften unentbehrlich.

Weiterhin ergeben sich für die Erweiterungen der öffentliche Netze Mitfinanzierungspflichten für den Erschließungsträger, und zwar für Trinkwasser nach der AVBWasserV und für Schmutzwasser nach dem Satzungsrecht und den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen.

Die geschätzte Dauer unserer Leistungen mit 1,5 Jahren ergibt sich aus den Vorgaben des öffentlichen Vergaberechts, den Bearbeitungszeiten für eine Objektplanung nach HOAI und den Ausführungsfristen für die gestellte Tiefbauaufgabe.

Sofern das Vorhaben also baurechtlich zulässig sein soll, können wir die dafür gesicherte Erschließung mit den Medien Trinkwasser und Schmutzwasser nur bestätigen, sofern unsere Stellungnahme unter Abschnitt „Alle Medien - Netzerweiterungen“ uneingeschränkt zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt wird.

Beschlussvorschlag:

In § 30 Abs. 2 BauGB heißt es:

„Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

Es geht folglich um die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; also um den nachfolgenden Bauantrag.

Folglich kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht bindend benannt werden, welche Vorgaben/DINS/ sonstigen Regeln zum Zeitpunkt des Bauantrages gelten. Entsprechend erfolgte die Abwägung mit dem Zusatz „*wenn gesetzlich erforderlich*“.

Im Übrigen wird auf den Beschluss zu Punkt II 20.1 verwiesen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.3 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 Endwuchshöhe) 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 Baumpflanzungen der Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 weisen einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Medien auf.

Die genannte Kompensationsmaßnahme M3 Anlage eines Feldgehölzes auf geplantem Wall wird nicht mehr umgesetzt. Geplant ist stattdessen das Anpflanzen von Einzelbäumen südwestlich des vorhandenen Teiches und westlich des Geltungsbereiches. Eine Bepflanzung entlang des vorhandenen Radweges südlich der B 192 findet im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen nicht mehr statt.

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

20.3.1 Kompensationsmaßnahme M1 - Anlage einer Baumreihe entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches

Geplant ist die Neupflanzung von 7 Einzelbäumen (Ainus glutinosa - Schwarz-Erle) mit einem Pflanzabstand von 6 m. Auf der Planzeichnung sind 5 der geplanten 7 Bäume dargestellt. Im Umweltbericht (S. 44) ist die vollständige Baumreihe dargestellt. Die Baumpflanzungen wurden entsprechend unserer Stellungnahme 2203/24 und der Abwägung angepasst. Die geplanten Medien sind mit einer Wurzelbarriere zu versehen.

Beschlussvorschlag:

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

20.3.2 Kompensationsmaßnahme M2 - Anlage einer Baumgruppe im Bereich des nordöstlich liegenden Parkplatzes

Geplant ist die Neupflanzung von 2 Einzelbäumen (Ainus glutinosa - Schwarz-Erle). Es handelt sich hierbei um großkronige Bäume mit einer zu erwartenden Kronenbreite von ca. 12 m. Die Baumpflanzungen wurden entsprechend unserer Stellungnahme 2203/24 und der Abwägung angepasst. Ein Konflikt mit den vorhandenen und geplanten Medien ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.3.3 Kompensationsmaßnahme M3 - Anlage eines Feldgehölzes auf geplantem Wall

Südlich der B 192 ist eine Baumreihe geplant, bestehend aus 5 Einzelbäumen (z. B. Acer campestre/Feldahorn oder Tilia cordata/Winterlinde). Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 20 m. Auf unseren Medienbestand hinweisend soll zwischen Baumstamm und nächst gelegenen Medium ein Abstand von 4 m eingehalten werden. Weiterhin ist je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m² zu berechnen.

Da bei den v. g. botanischen Arten kein Sortenzusatz angegeben wird, müssen wir aufgrund der vorgegebenen Grundfläche von 25 m² von mittel- bis großkronigen Bäumen ausgehen.

Der Pflanzung einer Baumreihe entlang des Radweges stimmen wir nicht zu.

Begründung:

Südlich des Radweges, unmittelbar entlang der Radwegkante, befinden sich eine Gashochdruckleitung PE d 225 sowie ein LWL-Kabel im Schutzrohr. Weiter südlich, ebenfalls parallel zum Radweg befinden sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 200 GGG, ein Schmutzwasserhauptkanal DN 300 GFK, eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 200 PVC und ein Steuerkabel (siehe Abb. 2). Die v. g. Leitungen und Kabel erfüllen überörtliche Transportaufgaben und sind von höchster Ver- und Entsorgungspriorität.

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw
vom 13. März 2026
an PLANUNG kompakt STADT, z. Hd. Frau Teske, Röntgenstr. 1, 23701 Eutin
Betreff Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin
Unser Auftrag Nr.: 0162/26



Abb. 2: Medienbestand ohne Schutzstreifen entlang der B 192

Für die v. g. Leitungen und Kabel und deren Schutzstreifen verfügen neu.sw und tab zudem über dinglich gesicherte Leitungsrechte im Grundbuch (siehe Abb. 3).



Abb. 3: Medienbestand mit Schutzstreifen entlang der B 192

Aufgrund der Nähe zu unserem Medienbestand befürchten wir ein erhebliches Konfliktpotential für unsere Medien, zumal die genannte Grundfläche von 25 m² je Baum und der o. g. Mindestabstand gemäß DIN 18920 zum Schutz des Wurzelraumes (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) zwischen Baumreihe und Medien nicht gegeben ist. Weiterhin können wir die Forderung nicht erfüllen, wonach Belastungen des Bodens im Wurzelbereich, die zu baumschädigenden Bodenverpichtungen führen, nicht vor-kommen dürfen.

Der im Umweltbericht erwähnte Abstand zwischen Baumreihe und Medien von 4 m ist zu gering und hier nicht anwendbar. Dieser wurde vermutlich unserer Stellungnahme 2203/24 entnommen, in welcher sich das Abstandsmaß jedoch auf den im Vorentwurf geplanten Wallfuß bezog (geplant war: ein Wall mit Feldgehölz aus diversen Strauch- und Heisterpflanzungen).

Darüber hinaus bestehen Gefährdungen 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 Erteilung von zukünftigen Aufgrabegenehmigungen mit kostenintensiven Auflagen zu Lasten unserer Kunden (z. B. Suchen und Finden von Ausweichtassen, spezielle Bautechnologien » z. B. Saugbaggereinsatz),
- der Standfestigkeit und Vitalität des Baumbestandes infolge erforderlicher Aufgrabungen und aufgrund der überlagerten Nutzungsräume Baum/Medium → infolgedessen kostenintensive Baumersatzpflanzungen zu Lasten unserer Kunden.

Eine Baumreihe ist per Gesetz besonders geschützt, so dass erforderliche Instandsetzungs- und Ersatzmaßnahmen an unseren Medien als Eingriffe gewertet werden. Infolge behördlicher Auflagen zum Schutz und Erhalt der Baumreihe ist mit erheblichen finanziellen Belastungen zu Lasten unserer Kunden zu rechnen, insbesondere mit Auswirkungen auf die anlagenbezogene Gebührenkalkulation der tab.

Beschlussvorschlag:

Die genannte Kompensationsmaßnahme M3 Anlage eines Feldgehölzes auf geplantem Wall wird nicht mehr umgesetzt. Geplant ist stattdessen das Anpflanzen von Einzelbäumen südwestlich des vorhandenen Teiches und westlich des Geltungsbereiches. Eine Bepflanzung entlang des vorhandenen Radweges südlich der B 192 findet im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen nicht mehr statt.

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

20.3.4 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.

20.4 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.



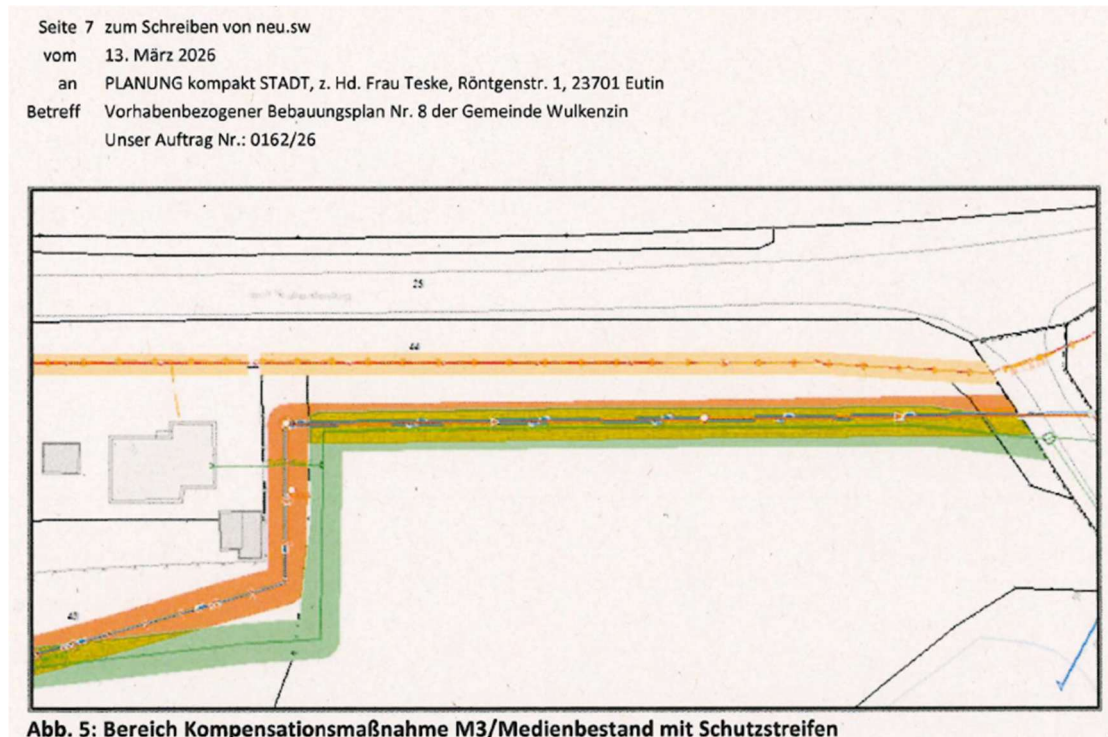
Abb. 4: Anlagen der Schmutzwasserableitung mit Schutzstreifen von 4,0 m auf FS 45/1 (Gem. Neuendorf, Flur 7)

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 (siehe Abb. 5).

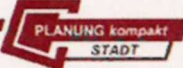


Hinweis zur Abwägung:

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.



36 von 58

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin
Begründung zu: §§ 2, 3 (1) und 4 (1) BauGB
Stand: 04.12.2025

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**.

Abb. 6: Auszug Abwägung Seiten 36/37

Die Abwägung ist so nicht korrekt. Offensichtlich liegt hier ein Missverständnis vor, das wir gerne aufklären möchten. Den Ausbauquerschnitt des Anliegerwegs mit mind. 3,20 m Fahrbahnbreite (gemäß Begründung, Bild 16) halten wir durchaus als angemessen und ausreichend zur Unterbringung unserer Medien. Der Abschnitt „Alle Medien - Leitungsrechte“ beinhaltet Aussagen, Hinweise und Forderungen zu festzusetzenden Leitungsrechten per Flächenkennzeichnung in der Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), die sich entweder aus dinglichen Grundbuchrechten oder medienbezogenen Nutzungsansprüchen ergeben. Keinesfalls haben wir eine Erweiterung der privaten Straßenverkehrsfläche auf 7 m angeregt oder gar gefordert. Dies gilt auch für unsere aktuelle Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

Die Kompensationsmaßnahme M3 Anlage eines Feldgehölzes auf geplantem Wall wird nicht mehr umgesetzt. Geplant ist stattdessen das Anpflanzen von Einzelbäumen südwestlich des vorhandenen Teiches und westlich des Geltungsbereiches. Eine Bepflanzung entlang des vorhandenen Radweges südlich der B 192 findet im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen nicht mehr statt.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

20.5 Alle Medien - Bauweise

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Sollte auf der Parzelle 118A die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen sein, ist zwingend darauf zu achten, dass infolge der Grundstücksteilung kein sogenanntes „Hinterliegergrundstück“

entsteht, für welches Hausanschlüsse nur unter Mitbenutzung eines fremden, privaten Grundstücks hergestellt werden können.

Hinweis zur Abwägung:

Beschlussvorschlag:

Ein Doppelhaus ist auch ein einzelnes Haus. Über Leitungsrechte ist auch ein dahinterliegender Gebäudeteil erschließbar.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

Abb. 7: Auszug Abwägung Seite 37

Der abweisenden Abwägung können wir nicht folgen. Die Eintragung dinglicher Leitungsrechte im Grundbuch zugunsten des Ver- und Versorgungsunternehmens und/oder zugunsten des „Hinterliegergrundstücks“ setzt das Einverständnis des betroffenen Nachbar-Grundstückseigentümers voraus und kann nicht erzwungen werden. Darüber hinaus ist neu.sw nach Konzessionsvertrag zur Versorgung eines „Hinterliegergrundstücks“ mit Trinkwasser erst dann verpflichtet, wenn der Grundstückseigentümer von sich aus die Voraussetzungen in Form eines Rohrverlegungsrechts geschaffen hat. Unserer Erfahrung nach wird es leider zunehmend schwieriger diesbezügliche Rechte zu erwirken, zumal ein dingliches Leitungsrecht auch immer mit dauerhaften Nutzungseinschränkungen des belasteten Grundstücks und mit dessen Wertminderung einhergeht. Die gesicherten Medientrassen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen überpflanzt werden und müssen für das Ver- und Versorgungsunternehmen uneingeschränkt anfahrbar sein. Zudem sehen wir eine solche Erschließungssituation im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung nicht mehr als zeitgemäß an. Sollte es also zu einer solchen Parzellierung kommen, können wir für eine langfristig gesicherte Ver- und Entsorgung nicht garantieren.

Beschlussvorschlag:

Leitungsrechte werden in einem Bebauungsplan nur gesichert, wenn diese für die Nutzung von Dritten dienen müssen. Darüber entsteht dann ein Klagerecht, wenn die Grundstückseigentümer, auf denen die Leitungen verlaufen, die Betroffenen nicht über ihr Grundstück lassen wollen.

Allerdings können die Leitungsrechte grundsätzlich privatrechtlich gesichert werden; ohne Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan nach § 12 BauGB sieht keine Planungen für reale Grundstücksteilungen zu Gunsten Hinterliegergrundstücke vor. Daher wäre die Festsetzung eines Leistungsrechtes in diesem Fall städtebaulich nicht begründet.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

20.6 Alle Medien – Sonstige Anmerkungen

Planzeichnung

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.

Beschlussvorschlag:

Da die Leitungen nicht über den Bebauungsplan gesichert werden, wird die Stellungnahme **dahingehend berücksichtigt**, dass diese aus der Planzeichnung entfernt werden.

20.7 Hinweise zur Abwägung

Pkt. 5.9 fehlt» vermutlich Gasversorgung.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis ist korrekt. Es handelt sich um folgenden Hinweis:

GASVERSORGUNG

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gasleitungsbestand von neu.sw. Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzerweiterungen tätigen.

Im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 befindet sich eine Gashochdruckleitung PE d 225 (siehe ALLE MEDIEN – GRÜNKONZEPT/UMWELTBERICHT).

Es wird auf die Abwägung zu Punkt II 20.4 verwiesen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.8 Pkt. 16 - Bergamt Stralsund

In Ihrer Anfrage haben Sie neu.sw nicht explizit um Stellungnahme bezüglich der Bergbauberechtigung gebeten (siehe Abb. 8). Da wir diese unserem Aufgabenbereich zurechnen, haben wir unseren Bereich „Energiewirtschaft“ mit einbezogen:

Bezüglich der vorhandenen Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Erdwärme im Bewilligungsfeld Geothermielagerstätte Neubrandenburg“ bestehen keine weiteren Einwände oder Hinweise für das B-Plangebiet.

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 Geothermialagerstätte 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.



Seite 50 von 58

Plan: Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin
Abwägung zu: §§ 2, 3 (1) und 4 (1) BauGB
Stand: 04.12.2025

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Abb 8: Auszug Abwägung Seite 50/51

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.9 Stromversorgung

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.10 Straßenbeleuchtung

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.11 Gasversorgung

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gasleitungsbestand von neu.sw. Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzerweiterungen tätigen.

Im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 befindet sich eine Gashochdruckleitung PE d 225 (siehe „Alle Medien - Grünkonzept/Umweltbericht“).



Seite 45 von 66

Plan: Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin
Abwägung zu: §§ 2, 3 (2) und 4 (2) BauGB
Stand: 11.06.2026

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägung zu Punkt II 20.4 verwiesen.
Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.12 Wasserversorgung

Unsere Stellungnahme unter der Auftrag Nr. 2203/24 vom 23.01.2024 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2025, Punkt II 5.10 verwiesen.

20.13 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 DN 150 GG. Weiterhin sind Trinkwasserhausanschlüsse vorhanden. Im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 200 GG. (siehe „Alle Medien - Grünkonzept/Umweltbericht“).

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.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägung zu Punkt II 20.1 verwiesen.

20.14 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 **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

20.15 Abwasserentsorgung

20.15.1 Schmutzwasserableitung

Grundsätzlich behält die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 2203/24 vom 23.01.2025 weiterhin ihre Gültigkeit.



Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2025, Punkt II 5.11.1 verwiesen.

- 20.15.2** Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlagen in Rechtsträgerschaft der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (tab). Die Neubrandenburger Wasser-betriebe GmbH (neu-wab) ist Betriebsführer dieser Anlagen.

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 ist erforderlich.

Nach Fertigstellung der öffentlichen Anlage ist für jedes Grundstück durch den Eigentümer ein Entwässerungsantrag an die tab einzureichen.

Eine Übertragung der privaten Abwasserbeseitigungsanlagen an das öffentliche Netz bedarf einer Zustimmung der Betreiber.

Beschlussvorschlag:

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

- 20.15.3** Im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 befinden sich ein Schmutzwasserhauptkanal DN 300 GFK sowie teilweise eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 200 PVC (siehe „Alle Medien - Grünkonzept/Umweltbericht“).

Beschlussvorschlag:

Die Kompensationsmaßnahme M3 wird dahingehend geändert, dass das Anpflanzen von Einzelbäumen südwestlich des vorhandenen Teiches und westlich des Geltungsbereiches vorgesehen ist. Eine Bepflanzung entlang des vorhandenen Radweges südlich der B 192 findet im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen nicht mehr statt.

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

20.15.4 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.

Beschlussvorschlag:

Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen über eine Einleitstelle in das nördlich angrenzende Kleingewässer, welches als Löschwasserteich genutzt wird, einzuleiten. Die Wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71166-



19-2026 nach §8 Abs. 1 und § 10 WHG wurde von der Unteren Wasserbehörde mit Datum vom 09.06.2026 erteilt.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

20.16 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.

20.17 Neu-Medianet

Grundsätzlich behält die Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 2203/24 vom 23.01.2025 weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2025, Punkt II 5.13 verwiesen.

20.18 Im Geltungsbereich, im Bereich der Kompensationsmaßnahme M3 und in der Ortslage Neuendorf befinden sich Leitungen von neu-medianet 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.

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung von neu.sw (Tel. 0395 3500-694, -xxx oder -xxx) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Beschlussvorschlag:

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

20.19 Um das B-Plangebiet mit Multi-Media-Diensten versorgen zu können, ist neu-medianet an einer Verlegung während der Erschließungsmaßnahmen interessiert. neu-medianet 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 von neu-medianet bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn xxxxxxxxxxxx (Tel.: 0395 3500-xxxxxxxxx, E-Mail: xxxxxxxxxxxx).

Beschlussvorschlag:

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



20.20 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt, wenn gesetzlich erforderlich.

20.21 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.



21. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE OHNE ANREGUNGEN

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern | vom 05.02.2026 |
| 2. | Landesamt für Gesundheit und Soziales | vom 06.02.2026 |
| 3. | Deutscher Wetterdienst | vom 19.02.2026 |
| 4. | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie | vom 06.03.2026 |
| 5. | IHK Neubrandenburg | vom 02.03.2026 |
| 6. | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte | vom 24.02.2026 |

III. BETROFFENE GEMEINDEN

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

IV. BETROFFENE ANLIEGER

1. LANDESJAGDVERBAND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. - vom 23.02.2026

Vielen Dank für die Beteiligung des Landesjagdverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. (UV M-V) als anerkannter Naturschutzverband.

Im Zuge des Bebauungsplans von uns folgende Hinweise:

- 1.1 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.

Beschlussvorschlag:

Hinweise zu den Ersatzquartieren befinden sich im Umweltbericht.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.2 Ein Walnussbaum mit einem Stammumfang von 1,90 m befindet sich innerhalb eines Baufensters. Auch dieser gilt nach § 18 NatSchAG M-V als geschützt. Des Weiteren sind auf den Bildern mehrere Obstbäume zu sehen. Für den geplanten Ausgleich sind Baumpflanzungen vorgesehen. Ich schlage daher einen Ausgleich mit Obstbäumen in Form von alten, regionalen Apfelbäumen wie Müschens Rosenapfel oder Pommer-scher Langsüßer, sowie Kernobstsorten vor. Dort sind ebenfalls Nisthilfen in verschie-dener Form anzubringen.



Die bei der Baumaßnahme herkommenden Steine können als Lesesteinhaufen in der Nähe der Obstbäume aufgeschichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Bedingt durch die Lage am Gewässerrand, ist die Pflanzung von Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*) oder Fahlweide (*Salix x rubens*) vorgesehen. Diese weisen eine ufersichernde Funktion und einen wassersparenden Verbrauch auf.

Kommt es im Rahmen der Baumaßnahmen zu einem Verlust von Quartieren, werden Ersatzquartiere im Umfeld errichtet. Die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.3** Des Weiteren geht der UV M-V davon aus, dass die bei der Umsetzung des Vorhabens ergebenden notwendigen Kompensationen für den Naturhaushalt entsprechend ausgeführt werden. Unter diesen Voraussetzungen und der Einhaltung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Vorgaben bestehen vom UV M-V im Rahmen der Verbandsbeteiligung zum Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

2. BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND - vom 23.02.2026 UND VOM 04.03.2026

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

Wir lehnen das Verfahren ab und erheben die folgenden Einwände:

2.1 Allgemeines

- 2.1.1** Insgesamt hält der BUND das Vorhaben am in Rede stehenden Standort für geeignet. Allerdings weisen die Planunterlagen gravierende Mängel im Bereich der EAB und deutliche Risiken im Bereich des Artenschutzes auf. Daher lehnen wir die Planung in dieser Form ab. Sofern die unten genannten Mängel und Risiken behoben sind, sieht der BUND keine Gründe, die gegen eine Umsetzung der Planung sprechen.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Überarbeitung des Umweltberichtes sind die Hinweise zur EAB berücksichtigt worden. Es sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten vorgesehen.

Die Stellungnahme **wird zur Kenntnis** genommen.

- 2.1.2** Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zur dauerhaften, rechtlichen Sicherung und zur gesamtheitlichen Übersicht über diese Maßnahmen in das Kataster der Kompensationsmaßnahmen des LUNG einzutragen.



Beschlussvorschlag:

Das Kataster der Kompensationsmaßnahmen des LUNG dient der Übersicht. Es hat keine verpflichtende Funktion für den Flächeneigentümer. Die Verpflichtungen sind bereits zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vertraglich gesichert.

Die Stellungnahme **wird zurückgewiesen**.

- 2.1.3** Nach § 10 BauGB wird nur der Bebauungsplan - jedoch nicht die beigefügten Anlagen wie der Umweltbericht (UB) - als Satzung beschlossen. Daher fordert der BUND alle im UB festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

In einem Bebauungsplan dürfen nur Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden, die in dem Plangebiet liegen (siehe § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Liegt der Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist dieser nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über eine „*vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB*“ abzusichern.

In diesem Fall wird der städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen, der die Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sichert. Damit wird den Anforderungen des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB entsprochen.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

- 2.1.4** Wir begrüßen die Baugestalterische Festsetzung 7.(2).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 2.1.5** Wir begrüßen, dass den Planunterlagen die Beschlussvorlage zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin beigefügt wurde und die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf damit transparent aufgezeigt wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

2.2 Gesetzlich geschützte Bäume & Alleen

- 2.2.1** Im UB S. 36 heißt es: „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.“ Dennoch heißt es an mehreren anderen Stellen in den Planunterlagen, dass diese Weiden gefällt werden sollen. Da selbst der UB keine Rechtfertigung für die Fällung liefert, ist aus Sicht des BUND kein überwiegendes öffentliches Interesse für die Fällung der Bäume gegeben.

Daher ist eine Fällung dieser Bäume nicht zulässig. Die Bäume sind nach RSBB und DIN18920 während der Bauphase zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Schäden (auch im Wurzelbereich) sind nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen.

Beschlussvorschlag:

In einem gesonderten Verfahren wurde eine Fällgenehmigung für die vorhandenen Weiden und den Walnussbaum beantragt. Dieser wurde mit Datum vom 21.01.2026 bewilligt. Gemäß der Genehmigung zur Fällung der genannten Bäume ist die Pflanzung von mindestens 13 Bäumen vorgesehen.

Die Stellungnahme **wird dahingehend berücksichtigt**, dass die Angaben zur Fällgenehmigung im Umweltbericht aktualisiert werden.

- 2.2.2** Die Biotoptypenkartierung ist unvollständig, da für Kleingewässer nur der zusätzliche Überlagerungscode angegeben wurde. Die Zuordnung zu einem Biotoptyp fehlt jedoch. Diese ist zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Bei dem Kleingewässer handelt es sich um ein nährstoffreiches Stillgewässer (5.4 SE). Die Stellungnahme **wird dahingehend berücksichtigt**, dass die Angaben im Umweltbericht ergänzt werden.

- 2.2.3** Die Unterlagen widersprechen sich hinsichtlich der Biotopausstattung des Gebietes:

Auf S. 25 des UB heißt es, dass an das nördlich angrenzende Kleingewässer neben dem Röhricht auch eine „struktureiche Hochstaudenflur“ angrenze. In der Karte der Biotoptypkartierung auf S. 25 sind jedoch außer des Röhrichts nur artenarme Zierrasen (PER) an das Gewässer angrenzend dargestellt. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen. Wir weisen darauf hin, dass eine Anpassung der Biotoptypkartierung ggf. Einfluss auf die EAB hat.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme **wird dahingehend berücksichtigt**, dass der Biotoptyp „Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (6.6.6 VSX)“ im westlichen Abschnitt aufgenommen wird und die Biotopkarte dementsprechend ergänzt wird. Mit inbegriffen sind dabei auch die Hochstaudenfluren. Die Ergänzung der Biotoptypen hat jedoch keine Auswirkungen auf die EAB. Es erfolgt kein Eingriff in diese Bereiche.

2.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB)

- 2.3.1** Die Maßnahme M3 „Anlage einer Feldhecke nordwestlich des Kleingewässers“ wird im UB S. 48 als Maßnahme nach HzE Nr. 2.21 angegeben. In der EAB wird diese Maßnahme auf S. 55 jedoch mit einem Kompensationswert von 3 angerechnet, obwohl nach HzE ein Wert von 2,5 anzunehmen ist. Dies ist zu korrigieren.

Beschlussvorschlag:

Nach Ergänzung der EAB wird die Maßnahme M4 der Maßnahmennummer 2.22 zugeordnet. Es ist vorgesehen, dass zusätzlich zur 7 m breiten Hecke ein 3 m breiter Krautsaum angelegt wird. Zur Berechnung kann somit auch der Kompensationswert von 3,0 verwendet werden.



Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**.

2.3.2 In der EAB wird auf S. 55 für alle Kompensationsmaßnahmen pauschal angenommen, dass diese sich in Wirkzone 2 von Störquellen befinden, woraus der Leistungsfaktor 0,85 resultiert. Dem ist jedoch nicht so:

- M1 & M2 sind innerhalb des B-Plangebietes gelegen, weshalb nach HzE die Wirkzone 1 (unter 50m Abstand zu Wohnbebauung) anzunehmen ist. Dies entspricht einem Leistungsfaktor von 0,5.
- M3 (Anlage einer Baumreihe entlang des Radweges südlich der B 192) ist direkt an der 8192 gelegen und damit auch in unter 50m Entfernung zu einer Straße. Dies entspricht einem Leistungsfaktor von 0,5.
- M3 (Anlage einer Feldhecke nordwestlich des Kleingewässers") ist in Teilen in unter 50m zur Dorfstraße gelegen. Der Großteil der Maßnahme ist zwischen 50m und 200m Abstand zu einer Störquelle gelegen. Daher ist hier ein differenzierter Leistungsfaktor zu ermitteln.

Beschlussvorschlag:

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

2.3.3 Die Maßnahme M1 & M2 werden aktuell doppelt angerechnet: Sie tauchen sowohl in der EAB auf, um dort zur Gesamtkompensation des Eingriffes durch die Bebauung hinzugerechnet zu werden, als auch in der Kompensation für die 3 zu fällenden Einzelbäume nach Baumschutzkompensationserlass. Dies ist nicht zulässig, da die Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass zusätzlich und unabhängig von der EAB zu erfolgen hat

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme **wird dahingehend berücksichtigt**, dass dargestellt wird, dass die Maßnahmen M1, M2 und M3 als Ausgleich für die Baumfällungen angerechnet und dargestellt werden. Die Maßnahme M4 dient als Ausgleich für den Eingriff im Sinne der EAB.

2.3.4 Der UB S. 44 nennt in Maßnahme M1 insgesamt 7 Bäume als zu pflanzen, im B-Plan sind jedoch nur 5 dargestellt. Wir fordern alle 7 zu pflanzenden Bäume rechtsverbindlich im B-Plan als zu pflanzen darzustellen, um diese Maßnahme dauerhaft zu sichern.

Beschlussvorschlag:

5 Bäume stehen im Plangebiet und zwei Bäume befinden sich auf der Maßnahme M1 und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Sicherung aller Bäume erfolgt über zusätzliche Verträge zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

2.3.5 Redaktioneller Hinweis: Im UB werden 2 verschiedene Maßnahmen als „M3“ betitelt. Dies ist zu ändern. Betroffen sind im UB S. 46 die Maßnahme „Anlage einer Baumreihe

entlang des Radweges südlich der B 192" und UB S. 48 die Maßnahme „Anlage einer Feldhecke nordwestlich des Kleingewässers".

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme **wird dahingehend berücksichtigt**, dass die Bezeichnungen im Umweltbericht korrigiert werden.

2.4 Artenschutz

- 2.4.1** Wir weisen darauf hin, dass es für gewöhnlich üblich ist die Belange des Artenschutzes in einem separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) abzuhandeln. Ein solcher fehlt in den Planunterlagen. Daher können wir die Belange des Artenschutzes nur entsprechend den Ausführungen im UB bewerten. Wir fordern einen separaten AFB zu erarbeiten, insbesondere da die Methodiken des Umweltberichtes ohne eine Begründung von den fachlichen Standards abweichen.

Beschlussvorschlag:

Die zu bebauende Fläche weist nur eine geringe Größe auf. Das Gebiet ist vor allem geprägt durch die kleingärtnerische Nutzung und einer damit verbundenen starken anthropogenen Beeinflussung. Aufgrund dessen wird von der Erarbeitung eines eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgesehen. Der Artenschutz wurde jedoch im Rahmen des Umweltberichtes und der Schutzgutbetrachtung umfangreich bearbeitet.

Die Stellungnahme **wird zurückgewiesen**.

- 2.4.2** Nach Umweltbericht wurde an 2 Tagen eine Potentialabschätzung im Plangebiet vorgenommen, um die potenziell betroffenen Arten zu ermitteln. Auf eine Kartierung entsprechend der fachlichen Standards (vgl. HzE) wurde verzichtet. Für gewöhnlich ist jedoch davon auszugehen, dass im Falle des Verzichts auf eine Kartierung von einer Worst-Case-Betrachtung auszugehen ist.

Eine Worst-Case-Betrachtung bedeutet, dass alle Arten als „im Plangebiet vorhanden" angenommen werden, sobald Sie im entsprechenden Naturraum verbreitet sind und Habitate im Plangebiet vorhanden sind. Für mehrere Arten (v.a. Brutvögel und Fledermäuse) sind entsprechende Habitate vorhanden (Baumhöhlen in den zu fallenden Altbäumen und Überreste der Gartenlauben, deren Inneres durch die Fenster erreichbar ist - vgl. UB S. 23). Jedoch wird trotzdem nicht mit einer Anwesenheit der Arten gerechnet. Stattdessen wird auf eine einmalige Kontrolle durch die ÖBB kurz vor Durchführung der Maßnahme abgestellt.

Wir weisen darauf hin, dass ein solches Vorgehen eine Kartierung nicht in gleicher Qualität ersetzen kann. Ebenso wird hierdurch große Planunsicherheit für die Investoren geschaffen. Sollten nämlich bei der Kontrolle durch die ÖBB tatsächlich Habitate geschützter Arten entdeckt werden, so ist ein sofortiger Baustopp zu verhängen und es sind geeignete CEF-Maßnahmen vorzusehen, für die es aktuell noch nicht einmal Vorschläge in den Planunterlagen gibt (geschweige denn gesicherte Flächen für die Umsetzung der Maßnahmen).

Daher fordert der BUND einen separaten AFB zu erstellen und entweder eine Kartierung entsprechend der fachlichen Standards oder eine Worst-Case-Betrachtung vorzunehmen, bei der die Arten auch als tatsächlich vorhanden angenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die zu bebauende Fläche weist nur eine geringe Größe auf. Das Gebiet ist vor allem geprägt durch die kleingärtnerische Nutzung und einer damit verbundenen starken anthropogenen Beeinflussung. Aufgrund dessen wird von der Erarbeitung eines eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags abgesehen. Der Artenschutz wurde jedoch im Rahmen des Umweltberichtes und der Schutzgutbetrachtung umfangreich bearbeitet.

Fachlich daraus abgeleitet wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen, durch die das Eintreten der Verbotstatbestände rechtssicher abgewendet wird.

Die Stellungnahme **wird zurückgewiesen**.

- 2.4.3** Wir begrüßen die Festsetzung, dass das Plangebiet während der Bauphase mit einem Reptilien- und Amphibienzaun zu umgeben ist, um das Einwandern der Tiere in das Baufeld zu verhindern. Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass das Plangebiet ein potenzielles Winterhabitat für Amphibien darstellen kann. Hierzu finden sich auch keinerlei Ausführungen in den Planunterlagen. Daher fordern wir eine entsprechende Kartierung.

Beschlussvorschlag:

Mögliche Beeinträchtigungen der Tiere können nur während der Bauzeit entstehen. Es sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen genannt (Errichtung des Amphibienschutzzaunes Anfang September sowie ab Mitte Februar zur Zeit der Frühjahrswanderung).

Die Stellungnahme **wird zurückgewiesen**.

- 2.4.4** Der UB widerspricht sich hinsichtlich des zulässigen Zeitraumes für die Fällung von Bäumen:

Auf S. 42 des UB heißt es, dass es nach §39(5) Nr. 2 BNatSchG verboten ist Bäume außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen. Auf S. 43 des UB heißt es jedoch, dass die vorhandenen Altbaumbestände nach Möglichkeit zwischen dem 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. gefällt werden sollten. Wir fordern einen klaren Zeitraum für die mögliche Fällung zu benennen. Nach unserer Einschätzung sollte dieser außerhalb der üblichen Brutzeit (1. März bis 30. September) gelegen sein.

Beschlussvorschlag:

Die genannten Zeiträume beziehen sich auf Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse.

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

- 2.4.5** Zum Eremiten heißt es im UB S. 36: „Der Eremit benötigt alte Höhlenbäume. Diese Lebensräume gibt es innerhalb des Plangebietes nicht.“ Direkt im nächsten Absatz heißt es: „Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Weiden mit einem Stammumfang von 3,90 m sowie 2,80 m.“ In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch das in den Planunterlagen enthaltene Foto des Walnussbaumes

deutliche Baumhöhlen zeigt. Ob jedoch auch die für den Eremiten notwendige Mulmschicht vorhanden ist, ist auf den Bildern nicht zu erkennen.

Generell weisen wir darauf hin, dass der Eremit eine nach einer Anhang II der FFH-Richtlinie geschützte Art ist. Dies bedeutet, dass der Eremit, als in MV vergleichsweise häufige Art, Schirmart für viele andere Insektenarten ist, die jedoch trotz ihrer Seltenheit keinen gesetzlichen Schutz genießen. Daher ist es notwendig für den Eremiten die Bäume als Habitat für diverse andere Arten zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Es erfolgten mehrere Standortbegehungen. Ein Nachweis des Eremiten konnte nicht erbracht werden.

Die Stellungnahme **wird zurückgewiesen**.

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

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

Beschlussvorschlag:

Gemäß dem BauGB sind nach dem Satzungsbeschluss alle Einwänder über die von der Gemeindevertretung erfolgten Abwägungsergebnisse zu informieren.

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

3. BÜRGER 1 - vom 06.03.2026

Ich sende Ihnen hiermit fristgerecht unsere Stellungnahme zum "*Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 - Wohnen am Feldrain in Neuendorf - der Gemeinde Wulkenzin*" zur Kenntnis und der Bitte um weitere Bearbeitung.

Bezugnehmend auf die „Amtliche Bekanntmachung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit ... für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin" (Amtsblatt Neverin Nummer 01/2026) geben wir folgende Stellungnahme mit Fragen und Hinweisen wie folgt zur Kenntnis. Wir bitten um Erörterungen, Berücksichtigung und Beantwortung der angesprochenen Sachverhalte

3.1

1. Begründung des Planentwurfs

1.1.2. Zwecke der Bauleitplanung

„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 nichtzutreffend, widerspricht anderen Fakten und ist daher abzulehnen. Im Bebauungsgebiet Neuendorf -Bebauungsplan Nr. 2 ...- sind zurzeit längst nicht alle Grundstücke belegt und verkauft, es sollen noch freie Grundstücke ohne potentielle Interessenten existieren. Ober das Amt Neverin werden diese Grundstücke aktuell zum Verkauf angeboten.

Ursprünglich sollten hier sogar 50 Baugrundstücke erschlossen werden, wofür die Fläche geeignet wäre, aber schon hier wurde eine Halbierung der Grundstücksanzahl vorgenommen. Das ursprünglich vorgesehene nutzbare Areal liegt somit brach.

Es würde sich laut Begründung zum Bedarf an Bauflächen in Neuendorf aber sicherlich bestens eignen.

Beschlussvorschlag:

Der Sinn und Zweck einer Bauleitplanung besteht nicht darin, dann zu planen, wenn das Bauland belegt ist, sondern stetig Bauland zu schaffen, welches den jeweiligen Zielgruppen gerecht wird.

Wenn Bauland besteht, kann die Gemeinde jedoch die Grundstückseigentümer dazu nicht zwingen, dieses zu verkaufen.

Ausgenommen davon ist ein Bauleitplanverfahren nach § 12 BauGB, da dieses Verfahren Umsetzungsfristen regelt. Mit diesem Plan kann somit kurzfristig das in der Planung vorgeschriebene Projekt, gemäß den Aussagen der Begründung, umgesetzt werden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.2

1.1.3. Alternativuntersuchung

*„...
So haben sich in der Vergangenheit eher städtische Baustrukturen als Einzelhäuser entwickelt, ...“*

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. ...“

Diese Aussagen unterstreichen obige Feststellungen und sprechen für sich. Es sind Bebauungsflächen vorhanden!



Beschlussvorschlag:

Vorhandene Bauflächen sind keine zwingend verfügbaren Bauflächen.
Es wird auf den Beschluss zu Punkt IV 3.1 verwiesen.

3.3

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

„Die Nachverdichtungsflächen dienen als Grünflächen, die durch die Gemeinde regelmäßig gemäht werden. Eine geschützte Fauna und Flora konnten sich daher hier nicht entwickeln...“

Was bedeutet diese Feststellung? Wer kann das genauer erklären?

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

Wenn sich dies auf die vorgesehene Bebauung bezieht:

Vorher gab es naturnahe Gärten, ein vorhandenes geschütztes Gewässer als Angelteich und Löschwasser-Reservoir.

Rundweg für Spaziergänger und Hundefreunde.

Nachher und später ???:

Bebauung mit 2-geschossigen Wohnhäusern, schöne Aussichten für uns als Nachbarn! Die Natur wird hier unnötigerweise und grundlos zerstört.

Beschlussvorschlag:

In der Alternativenprüfung unter Punkt 1.1.3 wurden die Nachverdichtungspotentiale benannt (siehe dazu auch Bild 3 der Begründung). Der Punkt 1.1.5 bezieht sich darauf.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Somit ist das Planungsziel bereits langfristig bekannt.

Das Gewässer wird durch die Planung nicht verändert und kann weiter genutzt werden, wie bisher.

Der Gesetzgeber verlangt eine stärkere Verdichtung 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



Ein Recht auf freie Sicht sieht der Gesetzgeber nicht vor.

Die Ausgleichsplanung erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGBs.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.4

2. Begründung der planerischen Festsetzungen

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 zweigeschossige Bauweise zugelassen.“

Das ist absolut nicht zutreffend!

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stehen nur eingeschossige Wohngebäude/

Das bedeutet: Es müssen zweigeschossige Wohngebäude von vornherein ausgeschlossen werden/ Das ist eine Forderung unsererseits/ Die Geschossflächenzahl muss reduziert werden/!

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt IV 3.3 verwiesen.

3.5

2.2. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

„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.

Wie wird das abgesichert?

Beschlussvorschlag:

Die Bauleitplanung kann regeln, ob eine Straße privat oder öffentlich werden soll. Damit die Gemeinde nicht die Bewirtschaftung übernehmen muss, besteht das Ziel der Planung, hier eine Privatstraße vorzubereiten.

Damit die Erschließung für die Allgemeinheit gesichert werden kann, müssen in einem Bebauungsplan in dem Fall Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Privatstraße festgesetzt werden, damit in der Projektplanung hier Baulasten eingetragen werden können. Nur dann gelten die Grundstücke als erschlossen.

Somit handelt es sich hier um erforderliche Festsetzungsformen.

Alle anderen Inhalte sind ordnungsrechtliche Inhalte, die nicht im Bebauungsplan geregelt werden können.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.6

2.4. Erschließung

„Weiterhin wird der öffentliche Parkplatz als Verkehrsfläche verbindlich gesichert.“

Was bedeutet das für künftige Nutzer?

Warum ist der Parkplatz überhaupt im B-Plan enthalten? Siehe auch Pkt. 2.4.2 zum Sachverhalt?

Beschlussvorschlag:

Bisher gilt der Parkplatz als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB. Danach ist der Parkplatz nicht verbindlich gesichert.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können „ einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.“ Diese Möglichkeit wird genutzt, um den Parkplatz abzusichern.

Es geht hier somit nur um eine Bestandssicherung.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.7

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 ... gesichert. Hier ist die Anpflanzung von neuen Bäumen, zwecks Aufwertung des Ortsrandes, geplant.“

Welche Grünfläche ist konkret gemeint, die Fläche zwischen Baugebiet und Teich??
Wo soll sich diese Parkanlage befinden?

Beschlussvorschlag:

In der Beschreibung werden die Begriffe aus der BauNVO und dem § 9 BauGB verwendet. Beide Gesetze sind abschließend und daher nur in der Bauleitplanung zu verwenden.

Der Bebauungsplan setzt im Norden eine Grünfläche mit der Nummer 2 (= öffentliche Parkanlage) fest. Die Nutzung ist der dazugehörigen Erläuterung in der Planzeichenerklärung zu entnehmen.

Die Nummerierung der Nutzungen der Grünflächen sind erforderlich, da durch die Umsetzung der X-Planung die Vorgaben für Signaturen von Grünnutzungen begrenzt sind.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.8

„Die Fläche zwischen der geplanten Straße und der Parkanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ ... festgesetzt. Diese ist extensiv zu bewirtschaften.“

Was folgt daraus konkret?

Beschlussvorschlag:

In der Beschreibung werden die Begriffe aus der BauNVO und dem § 9 BauGB verwendet. Beide Gesetze sind abschließend und daher nur in der Bauleitplanung zu verwenden.

Der Bebauungsplan setzt im Norden, zwischen der Parkanlage und der Straße, eine Grünfläche mit der Nummer 1 (= privater Gehölzschutzstreifen) fest. Die Nutzung ist der dazugehörigen Erläuterung in der Planzeichenerklärung zu entnehmen.

Die Nummerierung der Nutzungen der Grünflächen sind erforderlich, da durch die Umsetzung der X-Planung die Vorgaben für Signaturen von Grünnutzungen begrenzt sind.

Die extensive Bewirtschaftung bedeutet, dass die Fläche 2x im Jahr zu mähen ist. Detailliertere Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.9

„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 BuGB gesichert.“

Mit dieser Böschung wird doch wohl ein Eingriff in das geschützte Biotop I Gewässer vorgenommen, oder?

Diese Aussagen sind nicht eindeutig nachvollziehbar und erklärungsbedürftig im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Das geschützte Biotop ist nicht Bestandteil des BP, Baumaßnahmen im Gewässer sind daher auch nicht vorgesehen. Die geplante Fläche Verkehrsgrün ist in der EAB berücksichtigt worden.

Der Hinweis wird **nicht berücksichtigt**.

3.10 Unsere Anmerkungen zu: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Feldrain in Neuendorf“

Vorbemerkungen unsererseits:

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?

Beschlussvorschlag:

Zum Zeitpunkt der Biotop- und Nutzungstypenkartierung im April 2023 wurde lediglich ein südwestlich liegender Kleingarten mit bereits zerfallender Laube als brachliegend aufgenommen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.11

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltzustandes

2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

.....

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

.....

Geschützte Biotope (Seite 25 Umweltbericht)



Unter der Rubrik "Geschützte Biotop" 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, es grenzt nördlich an das Plangebiet an.

Warum kann die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin dann beschließen, einen Teil des Flurstückes dieses Gewässers -Flurstück 45 der Flur 7- dem Vorhabenträger zu veräußern, um damit einen Teil des geschützten Biotops zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen?

Das widerspricht jeder Logik und offensichtlich doch in erster Linie dem Naturschutz?

Beschlussvorschlag:

Auch wenn ein Teilbereich des Flurstücks 45/1 Teil des Bebauungsplanes ist, findet kein Eingriff in das geschützte Biotop statt. Es wird auf den Beschlusspunkt IV 3.9 verwiesen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.12

3.

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

4.2 Maßnahmen zur Kompensationsminderung und zum Ausgleich

Kompensationsmaßnahme M1

Wurde reduziert auf 5 Bäume, 1 Einzelbaum ist noch vorhanden?

Beschlussvorschlag:

Die Kompensationsmaßnahme M1 sieht das Anpflanzen von 7 Einzelbäumen vor. Dies ist auch ersichtlich im Umweltbericht, Punkt 4.2. Zwei der geplanten Bäume befinden sich dabei jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.13 Kompensationsmaßnahme M2: Im Vorfeld wurden 202512026 vorhandene Bäume abgeholzt und gerodet. Ist das so gewollt? Das ist keine echte Maßnahme, nur scheinbarer Ersatz.

Beschlussvorschlag:

In einem gesonderten Verfahren wurde eine Fällgenehmigung für die vorhandenen Weiden und den Walnussbaum beantragt. Dieser wurde mit Datum vom 21.01.2026



genehmigt. Gemäß der Genehmigung zur Fällung der genannten Bäume ist die Pflanzung von mindestens 13 Bäumen vorgesehen

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

3.14 Kompensationsmaßnahme M3: Anlage einer Baumreihe entlang des Radweges südlich der B192

Vorhandene Ackerfläche muss in Anspruch genommen werden. Genehmigung I Absprachen mit dem Landwirt sollten vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde sichert sich über einen städtebaulichen Vertrag nach § 12 BauGB den Nachweis der Sicherung des Ausgleiches.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.15 Kompensationsmaßnahme M4 (falsche Bezeichnung im Entwurf) II

Auch hier: Vorhandene Ackerfläche muss in Anspruch genommen werden. Genehmigung I Absprachen mit dem Landwirt sollten vorliegen

Wer pflegt künftig diese Feldhecke?

Bisher war der Anglerverein Pächter des Gewässers und zuständig.

Was wird aus dem Rundweg um das Gewässer für die Öffentlichkeit??

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt Nr. IV 3.14 verwiesen.

Gewässer und Rundweg sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Die Anlage der Kompensationsmaßnahmen ist vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Aussagen zu Vermietung und Verpachtung sind nicht Teil eines Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**

3.16 Unser Vorschlag: Kompensationsmaßnahme M5:

Wiederanlage der mutwillig zerstörten Blumenwiese im westlichen Bereich des Planungsgebietes, dauerhafte Pflege durch den Vorhabenträger inbegriffen!

Diese Blumenwiese wurde durch uns - Fam xxx- in gemeinsamer Zusammenarbeit mit Frau Hagenow und den Gemeindemitarbeitern freiwillig und uneigennützig angelegt und gepflegt. Der zuständige Landwirt hatte keine Einwände.

Von allen Seiten kamen anerkennende Worte solchen Engagements. Leider eine nicht mehr vorhandene, gepflegte Natur-Oase.

Das wäre eine lohnenswerte Kompensationsmaßnahme!

Beschlussvorschlag:

Die Kompensationsmaßnahmen sind bereits in der Bilanzierung festgelegt, eine „Blumenwiese“ ist in der abschließenden Liste möglicher Kompensationsmaßnahmen in der HZE des Landes MV nicht ermöglicht. Eine freiwillige Anlage bleibt unbelassen.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

3.17

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:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

- 3.18** 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 3.1 bis 3.17 verwiesen.