

# Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Wulkenzin

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO-42-BO-2020-495		
Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Status: öffentlich Datum: 06.05.2020 Verfasser: Alexander Diekow		
<b>Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf</b>			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Am 27.08.2019 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass der B-Plan Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ in einem 3.Verfahren geändert werden soll.

Als Planungsziel wurde die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen am nordöstlichen Rand von Neuendorf formuliert. Als Plangebiet wurden die an die vorhandenen Bebauungen im Gebiet Vogelbeerenstraße / Kornblumenstraße angrenzenden Teilflächen des ehemaligen 3. BA ausgewiesen.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Oktober 2019) erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) sind nunmehr untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Dazu wurde ein entsprechender Abwägungsvorschlag erarbeitet. Dieser wird hiermit der Gemeindevertretung Wulkenzin zur abschließenden Beratung und Entscheidung vorgelegt.

## **Mitwirkungsverbot:**

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

## **Beschlussvorschlag:**

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

Die eingegangenen Stellungnahmen (*Anlage 1*) der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (*Anlage 2 + 3*) geprüft.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Des Weiteren wird entschieden, dass der Geltungsbereich im Norden begradigt und die nordöstlichen Randflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Als östliche Grenze wird die vorhandene Nutzungsgrenze (Ackerkante) festgelegt. Die Straßenführung wird

auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant.

Mittels zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird planerisch sichergestellt, dass das vereinbarte Volumen von ca. 25 Wohneinheiten eingehalten wird.

Das neue städtebauliche Konzept, Stand: Mai 2020 (*Anlage 4*) wird durch die Gemeindevertretung gebilligt und ist bei der Erarbeitung des Entwurfs entsprechend zu berücksichtigen.

	Ja	
x	Nein	

**Anlagen:**

Anlage 1 - Übersicht Abwägung

Anlage 2 - Abwägungstabelle

Anlage 3 - Abwägungstabelle Öffentlichkeit

Anlage 4 - Neues städtebauliches Konzept (Stand Mai 2020)

**Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“, Gemeinde Wulkenzin  
- ABWÄGUNG -**

Am 27.08.2019 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass der B-Plan Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ in einem 3.Verfahren geändert werden soll.

Als Planungsziel wurde die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen am nordöstlichen Rand von Neuendorf formuliert. Als Plangebiet wurden die an die vorhandenen Bebauungen im Gebiet Vogelbeerenstraße / Kornblumenstraße angrenzenden Teilflächen des ehemaligen 3. BA ausgewiesen.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs, Stand: Oktober 2019 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

**Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.7 und § 1a Abs.2 Satz 3 BauGB)**

**1.Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf vom Okt. 2019**

Lfd. Nr.	Behörden / Nachbargemeinden	Eingang Stellungnahmen	Datum Stellungnahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
	<b>Behörden</b>				
1.	50 Hertz	06.12.2019	06.12.2019	X	-
2.	BVVG	06.12.2019	06.12.2019	X	-
3.	LAiV	09.12.2019	09.12.2019	X	-
4.	Telekom	11.12.2019	11.12.2019	-	X
5.	GDMcom	12.12.2019	12.12.2019	X*	-
6.	Forstamt Nbg.	13.12.2019	10.12.2019	X	-
7.	DWD	17.12.2019	13.12.2019	X	-
8.	LBPK	19.12.2019	19.12.2019	X	-
9.	Vodafone	19.12.2019	19.12.2019	X*	
10.	Amt F. RO und LP	02.01.2020	18.12.2019	X	-
11.	neu.sw	08.01.2020	07.01.2020	-	X
12.	LUNG	08.01.2020	08.01.2020	keine	Stellungnahme
13.	IHK	08.01.2020	07.01.2020	X	-
14.	Straßenbauamt Nstr.	08.01.2020	06.01.2020	-	X
15.	BUND	09.01.2020	09.01.2020	Fristverl.	-
16.	StALU	09.01.2020	08.01.2020	X	-
17.	WBV Obere Havel / Obere Tollense	10.01.2020	10.01.2020	X	-
18.	Landkreis MSE	13.01.2020	10.01.2020	Fristverl.	
19.	BUND	16.01.2020	13.01.2020	-	X
20.	E.DIS	17.01.2020	16.01.2020	-	X
21.	Landkreis MSE	20.02.2020	19.02.2020	-	X
	<b>Nachbargemeinden</b>				
1.	Stadt Nbg.	10.01.2020	08.01.2020	-	X
	<b>Bürger</b>				
1.	W. S. [REDACTED]		18.11.2019	-	X

2.	RA LoeperPartner (für P [REDACTED])	02.01.2020	18.12.2020	-	X
3.	U. P [REDACTED] F [REDACTED] E [REDACTED], J. H [REDACTED]	06.01.2020	02.01.2020	-	X
4.	E.+S. L [REDACTED]	07.01.2020	07.01.2020	-	X
5.	B.+D. J [REDACTED] Nr.1	07.01.2020	03.01.2020	-	X
6.	B.+D. J [REDACTED] Nr.2	07.01.2020	03.01.2020	-	X
7.	J [REDACTED] H [REDACTED]	08.01.2020	04.01.2020	-	X
8.	M [REDACTED] H [REDACTED]	09.01.2020	04.01.2020	-	X
9.	G [REDACTED]	10.01.2020	10.01.2020	-	X

X\* allgemeine Hinweise, die Hinweise wurden / werden beachtet

Folgende Nachbargemeinden haben sich nicht zum Vorentwurf geäußert:

- Gemeinde Penzlin
- Gemeinde Blankenhof

Folgende Behörden haben sich nicht zum Vorentwurf geäußert:

- Wirtschaftsministerium M-V
- BAIUD Bw
- Staatliche Bau- und Liegenschaftsverwaltung M-V (SBL-MV, ehem. BBL M-V)
- Bergamt Stralsund
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- Flughafen NB-Trollenhagen
- Telefonica
- Handwerkskammer
- Katholische Kirche
- Evangelische Kirche, Kirchenkreisverwaltung Stargard
- LA Gesundheit und Soziales M-V
- LA Kultur und Denkmalpflege M-V
- Landesjagdverband M-V
- Polizei, PI Neubrandenburg
- Amt Neverin, SB Brandschutz

Die Gemeinde Wulkenzin geht davon aus, dass Belange nicht betroffen sind.

## 2. Abwägung

Die Abwägung erfolgt nachfolgend in tabellarischer Form.

Nach Prüfung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung entschieden, dass der Geltungsbereich im Norden begradigt und die nordöstlichen Randflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Als östliche Grenze wird die vorhandene Nutzungsgrenze (Ackerkante) festgelegt.

Durch die Einbeziehung dieser Flächen wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten; die Anwendung des §13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird durch diese Korrektur einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt. Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Straßenführung wird auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant. Mittels zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird planerisch sichergestellt, dass das vereinbarte Volumen von ca. 25 Wohneinheiten eingehalten wird.

## Stellungnahme Nr. 4

## Abwägung



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard

Amt Neverin  
Dorfstraße 36

17039 Neverin

REFERENZEN Ihre Mail vom 06.12.2019  
SPRECHPARTNER 264344-01-2019 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, [REDACTED]  
TELEFONNUMMER [REDACTED]  
DATUM 11.12.2019  
BETRIFFT 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin (Ehem. Nr. 4)

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:

1. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück /Haus
2. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
3. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
4. Geplanter Ausführungszeitraum
5. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet

### DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Postanschrift: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die vorhandenen bebauten Flächen sind fernmeldetechnisch erschlossen; der vorhandene Leitungsbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erschließung der neuen Flächen wird rechtzeitig abgestimmt.

## Stellungnahme Nr. 4

## Abwägung

DATUM 11.12.2019  
EMPFÄNGER Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin  
SEITE 2

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. **Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 6 Monate vor Baubeginn.**

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

**Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:**

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter:

[Planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:Planauskunft.nordost@telekom.de) gestellt werden.

Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter:

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

## Stellungnahme Nr.4

DATUM 11.12.2019  
 EMPFÄNGER Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin  
 SEITE 3

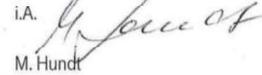
Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

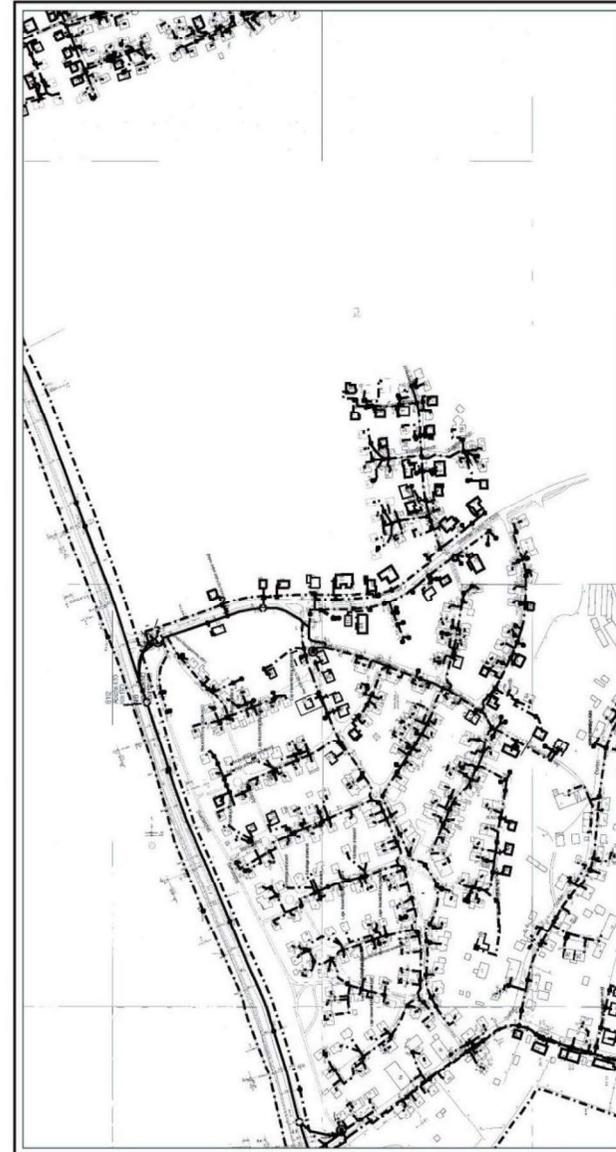
Mit freundlichen Grüßen

i.A.  
  
 S. Weiß

i.A.  
  
 M. Hundt

Anlagen  
 1 Kabelschutzanweisung  
 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen  
 1 Infolyer für Tiefbaufirmen  
 1 Übersichtsplan

## Abwägung



ATVh-Bsz.:	Kein aktiver Auftrag	AzB	5	Übersichtsplan	
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VzB	395D	Sicht	Lageplan
TI NL	Ost	Name	TI NL O PTT 23, M. Hundt, KV	Maßstab	1:5000
PTI	Mecklenburg-Vorpommern	Datum	11.12.2019	Blatt	1
ÖNB	Neubrandenburg				

 Bemerkung: Neusendorf B-Plan Nr. 2

## Stellungnahme Nr.11

## Abwägung

### neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger  
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorsitzender

Ingo Meyer

Dr. Jörg Fiedler

Aufsichtsrat

Vorsitzende

Dr. Diana Kuhk

Inhm-Schehr-Straße 1

17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0

Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de

info@neu-sw.de

SparKasse

Neubrandenburg-Darminin

IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17

BIC NOLA21NBS

Amtsgericht

Neubrandenburg

HRB 1194

USt-IdNr:

DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin  
Fachbereich Bau und Ordnung  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

05.12.2019



Datum

7. Januar 2020

Technische Spezifikationen

### Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin Unser Auftrag Nr.: 2598/19

Sehr geehrter Herr Diekow,

die uns mit der E-Mail vom 05.12.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. 3. Änderung, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

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

Zum B-Plangebiet wurden bereits zwischen dem Amt Neverin und neu.sw/TAB/neu-medianet Abstimmungsgespräche durchgeführt. Im direkten Plangebiet befinden sich keine Medien unserer Rechtsträgerschaften. Eine Erschließung ist vorgesehen.

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

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Nach ersten Prüfungen kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung der geplanten Bebauungen über die vorhandenen Anlagen im Wohngebiet mit abgesichert werden kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Neuverlegungen der Medien mit Anbindung an die vorhandenen Netze. Die Erschließung und Koordinierung der Baumaßnahmen wird mit den Unternehmen abgestimmt.

Die Verlegung der Leitungen ist im öffentlichen Raum vorgesehen.



## Stellungnahme Nr. 11

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
vom 7. Januar 2020  
an Amt Neverin

Betreff Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin  
Unser Auftrag Nr.: 2598/19

entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/TAB/neu-medianet zu sichern.

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

### Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Es erfolgt keine Erschließung durch neu.sw. Zuständiger Versorger ist die E.DIS.

### Gasversorgung

Im Randbereich des geplanten Bebauungsplanes befindet sich eine Gasmitteldruckleitung da 110 und eine Hausanschlussleitung da 32 PE von neu.sw. Ihr Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung unserer Anlagen erfolgt. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Bei Kreuzung oder Näherung im Bohrverfahren sind die Gasleitungen in den Bereichen durch Suchschachtungen freizulegen. Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Änderungen sind mit neu.sw abzustimmen. Die Mindestabstände zur Gasleitung sind einzuhalten. Im Zusammenhang mit der Erschließung dieses Gebietes, kann eine Gasversorgung mit realisiert werden.

### Wasserversorgung

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im Bereich des Baufeldes 11 befindet sich ein Trinkwasserhausanschluss.

Zur trinkwasserseitigen Erschließung des Gebietes sind Netzerweiterungen erforderlich. Die derzeitigen Kapazitäten der Druckstation Neuendorf sind nicht ausreichend um, bei dem zusätzlich geplanten Wohngebiet, eine ausreichende Trinkwasserversorgung im nachgelagerten Netz gewährleisten zu können. Eine Umrüstung der Druckstation Neuendorf ist erforderlich. Neue Hausanschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und zu finanzieren. neu.sw entscheidet je nach Anschlusslänge über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze, der ebenfalls durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren ist.

Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind. Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilderungen sind zu sichern. Die Mindestabstände gelten auch für Carports/Garagen.

## Abwägung

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Stromversorgung/ Straßenbeleuchtung wird mit der E.DIS abgestimmt.

Die Hinweise zu den vorhandenen Gasanlagen werden beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Netzerweiterung werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.



## Stellungnahme Nr. 11

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw  
vom 7. Januar 2020  
an Amt Neverin  
Betreff Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin  
Unser Auftrag Nr.: 2598/19

Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das öffentliche Trinkwassernetz. In Neuendorf (Gemeinde Wulkenzin) unterhält neu sw einen Hydranten in der Dorfstraße 32 zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall mit einer maximalen Entnahmemenge von 15 m<sup>3</sup>/h.

### Abwasserentsorgung

#### Schmutzwasser

Im Geltungsbereich der 3. B-Planänderung befinden sich keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen der TAB GmbH. Das geplante Wohngebiet kann an das Kanalnetz im Gatscher Damm angeschlossen werden. Am Schacht 2790082150 ist hierfür ein seitlicher Zulauf in unserem Anlagenbestand dokumentiert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Freigefälle entlang der B 192 in Richtung Neubrandenburg bis zum Pumpwerk 9 in der Rostocker Straße. Von dort wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Neubrandenburg gefördert. Die Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes, des Pumpwerks und der Druckrohrleitung sind für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend bemessen. Für den Anschluss der geplanten 25 Wohneinheiten an die öffentliche Kanalisation ist eine Netzerweiterung erforderlich. Die Kosten hierfür sind durch den Erschließungsträger zu tragen. Die geplanten Hauptkanäle sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Eine Ableitung im Freigefälle ist zu ermöglichen. Die Schachtdaten am o. g. Anschlusspunkt im Gatscher Damm sind vor Ort zu prüfen.

#### Regenwasser

Im Geltungsbereich der 3. B-Planänderung befinden sich keine öffentlichen Regenwasseranlagen der TAB GmbH. Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal DN 250, der in unserem Anlagenbestand als lageunsicher dokumentiert ist. Eine Überbauung des Kanals ist nicht gestattet. Weiterhin ist die Anfahrbarkeit der Schachtbauwerke dauerhaft zu gewährleisten.

Die Regenwasserableitung des Plangebietes kann über das Kanalnetz (DN 500 B/DN 700 B) im Gatscher Damm erfolgen. Die Kanalisation mündet im Regenrückhaltebecken (RRB) mit Regenwasserbehandlungsanlagen an der B 192 nördlich des Plangebietes. Über ein nachgeschaltetes Versickerungsbecken wird das Regenwasser in die Vorflut abgeleitet. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wurden in den 1990er Jahren die Flächen des B-Plangebietes bei der Bemessung des RRB's nicht berücksichtigt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes sowie die Kapazitäten der Regenwasserbehandlung und der nachgeschalteten Becken sind deshalb im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen. Daraus resultierende Dimensions- und Bauwerkserweiterungen sind durch den Erschließungsträger zu finanzieren. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist anzupassen.

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Netzerweiterung erforderlich. Die Kosten hierfür sind durch den Erschließungsträger zu tragen. Die geplanten Hauptkanäle sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob eine Verwertung/Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken möglich ist.

### Fernwärmeverteilung

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



## Abwägung

Über den vorhandenen Hydranten in der Dorfstraße 32 kann die Löschwasserversorgung nicht abgesichert werden. Im Rahmen der weiteren Planung werden mögliche Varianten zur Bereitstellung von Löschwasser mit untersucht. Auf den angrenzenden Gemeindeflächen außerhalb des Geltungsbereichs erscheint die Errichtung von geeigneten Anlagen (z.B. Zisterne, Bohrbrunnen, Löschwasserteich oder -behälter) sinnvoll. Von der Haselstraße aus soll deshalb eine Zuwegung zu den nördlich/nordwestlich angrenzenden Gemeindeflächen offen gehalten bleiben.

### Schmutzwasser

Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz im Gatscher Damm ist möglich; das vorhandene Netz einschließlich Pumpwerk ist ausreichend. Die Hinweise zur Kostenübertragung, Unterbringung der Leitungen, Ableitung im freien Gefälle und zur Schachtprüfung werden beachtet.

### Regenwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet umfasst die in ausreichenden Abständen zur B 192 liegenden Flächen so dass die Anlage eines Lärmschutzwalls nicht erforderlich ist. Der vorhandene Kanal wird nicht beeinträchtigt; die Anfahrbarkeit der Schachtbauwerke wird gewährleistet.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Erschließung des Plangebietes wird abgesichert; die entstehenden Kosten werden mitgetragen. Die Erschließungsanlagen werden im öffentlichen Raum untergebracht.

Die Möglichkeit der Verwertung / Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken wird geprüft, einschließlich der Möglichkeit des Auffangens, Speicherung und Nutzung zur Löschwasserversorgung.

### Fernwärmeverteilung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Stellungnahme Nr. 11

Seite 4 zum Schreiben von neu.sw  
vom 7. Januar 2020  
an Amt Neverin  
Betreff Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin  
Unser Auftrag Nr.: 2598/19

### neu-medianet GmbH

Es bestehen keine Einwände zum vorliegenden B-Plan. Die neu-medianet GmbH plant die Erschließung des Wohngebietes über Glasfaserkabel. Zur Einbeziehung in die Detailplanungen bitten wir um Kontaktaufnahme.

### Allgemeine Hinweise

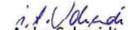
Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Anke Schmidt

  
Jens Urbanek

## Abwägung

Neu-medianet GmbH  
Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Allgemeine Hinweise  
Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

## Straßenbauamt Neustrelitz

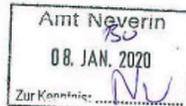


000262 13.JAN 20

Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

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

17039 Neverin



Bearbeiter: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Az: 1351/2019/25

Neustrelitz, den 06. Januar 2019

Tgb.-Nr. 26 / 19

**Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin - Ihre Email vom 05. Dezember 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zur o.a. 3. Änderung habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

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

Ich gehe davon aus, dass im Rahmen dieser Änderung immissionsschutzrechtliche Vorgaben entsprechend gesetzlicher Vorschriften ausreichend Berücksichtigung finden. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.  
Die Lärmschutzwallanlagen sind, ausgehend vom geplanten Baugebiet, in Richtung B 192 vorgesehen, berühren jedoch nicht die anbaurechtlich Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone.  
Die beabsichtigte Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 192 ist mit der Verkehrsbehörde des Landkreises zu regeln.

Insfern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum o.g. Entwurf der 3. Änderung des B-Planes der Gemeinde Wulkenzin mit dem Stand Oktober 2019.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anke Kossack

Hausanschrift  
Hertelstraße 8  
17235 Neustrelitz

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

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

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz- Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Die Lage in Nachbarschaft zur B 192 wurde beachtet; die Ergebnisse der vorliegenden Schallimmissionsuntersuchung vom April 2019 wurden berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zur B 192; Lärmschutzwallanlagen sind nicht erforderlich.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BIMSCHV werden nicht überschritten.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 192 ist im Zusammenhang mit der aktuellen Planung nicht erforderlich; bei Bedarf wird zu gegebener Zeit eine Regelung mit der Verkehrsbehörde erfolgen.

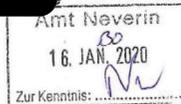


Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland  
Friends of the Earth  
Germany

BUND, Friedrichstraße 49, 47099 Neumünster  
Tel. [REDACTED]

Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern

**Amt Neverin**  
Leiter Fachbereich Bau und Ordnung  
Alexander Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin



Neubrandenburg, 13.01.2020

### Beteiligung gemäß §4 und § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

### Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“

000362 16.JAN.20

Sehr geehrter Herr Diekow,

stellvertretend für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Mecklenburg-Vorpommern bedanke ich mich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und die Zusendung der Unterlagen. Im Namen des BUND nehme ich wie folgt Stellung:

Ich nehme den Bebauungsplan zur Kenntnis, weise jedoch darauf hin, dass folgende Punkte nachzuarbeiten sind:

1) Die FFH-Prüfung hat zu erfolgen. Das Gebiet liegt innerhalb der 300 Meter Abstand zum FFH-Gebiet 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Entscheidend ist zudem, dass das B-Plangebiet östlich an einen wichtigen Durchgangskorridor für Rot- und Schwarzwild angrenzt. Dies wurde bereits 1994 in einem Gutachten des Planungsbüros SALIX festgestellt und ist der Grund, warum auch der Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Neubrandenburg „Am Brodaer Holz“ entsprechend geändert wurde. Dieser Korridor ist nach wie vor störungsarm und vor allem bebauungsfrei zu halten. Eine entsprechende Zusammenfassung des Gutachtens, wie es in die Stellungnahmen des B-Planes Nr. 55 Eingang fand, ist diesem Schreiben beigelegt. Die konkreten Hinweise dieser Zusammenfassung zu den Fußwegen beziehen sich jedoch auf den B-Plan 55 und können ignoriert werden.

2) Es ist richtig, dass es aktuell keine gemeldeten, nach NatSchAG MV §20 gesetzlich geschützten Biotop im Gebiet des B-Planes gibt. Allerdings hat eine eigene Analyse des Untersuchungsgebietes nach Luftbild (Kartenbasis: Luftbilder / DOP (2018). URL: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) ergeben, dass sich bereits erste mesophile Laubgebüsche (BLM) auf der Fläche entwickelt haben. Diese sind ab einer Fläche von 100m<sup>2</sup> gesetzlich geschützt (LUNG MV (2010): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen. S. 81f.), unabhängig davon ob diese Biotop bereits beim zuständigen Amt eingetragen sind oder nicht (§20 Abs.4 Satz3). Die tatsächliche Schutzwürdigkeit der Biotop ist vor Ort durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

Landesgeschäftsstelle:  
Wismarsche Straße 152  
19053 Schwerin  
Tel. 03 85 52 13 39-0  
Fax 03 85 52 13 39-20  
E-Mail: [bund.mv@bund.net](mailto:bund.mv@bund.net)

Bankverbindung  
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin  
IBAN DE 47 2405 2000 0160 0101 45  
BIC: NOLADE21LWL

Spendenkonto:  
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin  
IBAN DE 36 1405 2000 0370 0333 70  
BIC: NOLADE21LWL

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

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Hauptausgang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg  
Erschafften und Vermachtnisse an den BUND sind nach § 13 EStStG vom der Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Zu 1.  
Die FFH-Prüfung erfolgt in der Phase der Erarbeitung des Entwurfs.  
Die Hinweise werden beachtet.  
Der Durchgangskorridor bleibt erhalten.

Zu 2.  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet; die tatsächliche Schutzwürdigkeit der Biotop wird vor Ort durch einen Sachverständigen geprüft.

## Stellungnahme Nr. 19



Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland  
Friends of the Earth  
Germany

Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

3) Da die Lücke zur Straße B192 nicht vollständig geschlossen wird, kann nicht von einer Arrondierung des Siedlungskörpers gesprochen werden. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Siedlungserweiterung in den (noch als solcher deklarierten) Außenbereich hinein.

Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß § 4 und § 2 BauGB zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "i. A.-S. Schmidt".

Alexander Schmidt  
Vorsitzender

## Abwägung

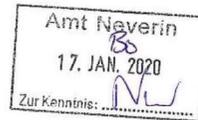
Zu 3.  
Der Hinweis wird berücksichtigt.

## Stellungnahme Nr. 20



EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin



**E.DIS Netz GmbH**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Müritzz-Oderhaff  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**  
Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow

Altentreptow, 16. Januar 2020

### Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neudorf" der Gemeinde Wulkenzin

Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 1952-2019  
(bei zukünftigem Schriftwechsel bitte stets angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben per Mail vom 05. Dezember 2019 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlage dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Die beigelegte Bestandsunterlage bezieht sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Geschäftsführung:  
Stefan Blache  
Harald Bock  
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 16068  
St.Nr. 061 108 06416  
Ust.Id. DE285351013  
Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADE33HAN

Unser Zeichen NR-M-M-NA

## Abwägung



Die Leitungen und Anlagen befinden sich im bebauten angrenzenden Wohngebiet.

Der Anlagenbestand wird nicht beeinträchtigt; notwendige Um-/ Neuverlegungen werden mit dem Versorger rechtzeitig abgestimmt.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.



Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Strombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

Für Rückfragen stehen(t) Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere(r) Mitarbeiter/in gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

  
Ingo Krüger

  
Carsten Borchert

Anlagen

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.



## Stellungnahme Nr.21

Seite 2 des Schreibens vom 19. Februar 2020

In Ergänzung bzw. Erweiterung des Wohngebietes Neuendorf soll nun genau dieser Bereich östlich an das vorhandene Wohngebiet angrenzend um ca. 25 weitere Baugrundstücke erweitert werden.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 18. Dezember 2019 liegt mir vor. Danach entspricht die o. g. Änderungsplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

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

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes 'Mecklenburg-Strelitz Ost' hat mit Ablauf des 05. September 2005 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird das o. g. Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

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

Mit o. g. Planänderung sollen ca. 50 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Auf das Erfordernis einer **Genehmigung nach § 10 StrWG M-V** mache ich in diesem Zusammenhang vorsorglich aufmerksam. Im Hinblick darauf sollten die jeweiligen **Straßenquerschnitte** im weiteren Planverfahren auf der Planzeichnung mit dargestellt werden.

## Abwägung

Die Gemeinde hat im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen entschieden, dass der Geltungsbereich im Norden begradigt und die nordöstlichen Randflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Durch die Einbeziehung dieser Flächen wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten; die Anwendung des § 13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird durch diese Korrektur einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt; Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Straßenführung kann auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant werden.

zu 2.

Die Abweichung vom Eigenbedarf in der Größenordnung von 25 Wohneinheiten wurde mit der Stadt Nbg. vereinbart und wird raumordnerisch mit getragen.

zu3.

Die Hinweise werden beachtet; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des B-Planverfahrens unverzüglich angepasst.

Zu 4.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet; die Straßenplanung wird zur Genehmigung eingereicht.

## Stellungnahme Nr. 21

## Abwägung

Seite 3 des Schreibens vom 19. Februar 2020

### II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Wulkenzin folgende Stellungnahme abgegeben.

#### Artenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) vom Oktober 2019 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 Maßnahmen umgesetzt werden.

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

Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes sowie von Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten von Vögeln vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Der Verlust von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern an Gebäuden und in Bäumen (höhlenbrüter) ist entsprechend zu kompensieren.

Die Fällung von Gehölzen sowie Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März zu realisieren.

#### 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, wenn die o. g. Empfehlung erfüllt wird.

CEF-Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.

Insbesondere ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

2. Von Seiten der unteren Wasserbehörde sind in der Planunterlagen im Punkt 2.4 "Erschließung" der Begründung konkrete Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung zu treffen.

Zu II.1.

#### Artenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Gelände ist seit mehreren Jahren im Wesentlichen „sich selbst überlassen“ gewesen; im Gebiet sind zahlreiche Tierarten identifiziert worden. Die Gemeinde hat entschieden, dass Kartierungen erfolgen sollen und der Fachbeitrag „Artenschutz“ im Ergebnis der Kartierungen neu erstellt wird.

Zu 2.

Zur Niederschlagsentwässerung werden ergänzende Aussagen mit aufgenommen.

Die Möglichkeit der Verwertung / Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken wird im weiteren Verfahren geprüft. Ist dies nicht möglich wird die Entsorgung über ein Regenwasserableitungsnetz geplant.

Dabei wird die Möglichkeit des Auffangens und der Nutzung zur Löschwasserversorgung mit geprüft. Auf nördlich/ nordwestlich angrenzenden Gemeindeflächen außerhalb des Geltungsbereichs wird die Errichtung von Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser (Zisternen, Bohrbrunnen, Teich) in Erwägung gezogen.

## Stellungnahme Nr. 21

## Abwägung

Seite 4 des Schreibens vom 19. Februar 2020

3. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird auf Folgendes hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Anfallende 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.).

4. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen, soweit die Erkenntnisse und Empfehlungen der Schallimmissionsuntersuchung vom 11. April 2019, erstellt durch Dr. Torsten Lober (Umweltsachverständiger) im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet werden.

5. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht zum o. g. Bebauungsplan seitens des Gesundheitsamtes folgende Stellungnahme:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO festgesetzt. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

**Lärmschutzmaßnahmen** der Schallimmissionsuntersuchung für die Planänderung durch den Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober, Ankershagen vom 11. April 2019 sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Lärmschutzwall nördlich an die Wohnbebauung anschließend
- Einschränkung der Wohnnutzung nur im Erdgeschoss im nördlichen Teilbereich
- Empfehlung der Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der B 192

Die **Trinkwasserversorgungsleitungen** sind entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verlegen.

Zu 3.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Zu 4.

Die Erkenntnisse und Empfehlungen der Schalluntersuchung wurden beachtet und eingearbeitet.

Zu 5.

### **Lärmschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet umfasst nur die südlichen Flächen des 3. Bauabschnitts; die Flächen liegen in ausreichendem Abstand zur B 192.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Schalluntersuchung sind Festsetzungen von Lärmschutzwällen, Einschränkungen der Wohnnutzung sowie Reduzierungen der Geschwindigkeit auf der B 192 nicht erforderlich.

### **Trinkwasser**

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden im weiteren Verfahren und im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

## Stellungnahme Nr. 21

## Abwägung

Seite 5 des Schreibens vom 19. Februar 2020

Vor Inbetriebnahme/ Einbindung der Trinkwasserversorgungsleitungen ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 entspricht.  
Die Probenahme kann mit dem Gesundheitsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Tel.-Nr. 0395/ 57087-5395 abgestimmt werden.

6. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe die **Löschwasserversorgung** sichert.  
Bei Nutzung des Trinkwassernetzes sind vertragliche Regelungen mit dem Versorger notwendig. Bei Nutzung der offenen Gewässer wird der Löschbereich deutlich überschritten. Können die Stadtwerke Neubrandenburg nicht den Löschbedarf decken, sind Zisternen, Bohrbrunnen oder Löschteiche notwendig.  
Aussagen hierzu sind in den Planunterlagen zu ergänzen.

Der geplante Wendehammer ist für ein LKW zu berechnen.

Zur Orientierung der Rettungskräfte sind Hausnummern und Straßenschilder notwendig.

7. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

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 bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.

8. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Planänderung der Gemeinde Wulkenzin.

Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Zu 6.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das öffentliche Netz; die Löschwasserversorgung kann nicht über den Hydranten in der Dorfstraße 32 abgesichert werden. Auf angrenzenden Gemeindeflächen außerhalb des Geltungsbereichs erscheint die Errichtung von Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser (Zisternen, Bohrbrunnen, Teich) sinnvoll. Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten geprüft und die erforderlichen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung geplant.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird beachtet.

Zu 7.

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden im weiteren Verfahren und im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

## Stellungnahme Nachbargemeinde



Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Wulkenzin  
Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:  
05.12.2019, E-mail

Unser Zeichen:  
61.08.01 FK

Datum:  
08.01.2020

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin

#### Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 05.12.2019 bitten Sie um Stellungnahme zum Planverfahren.

Mit der Planung werden die Bauflächen für Eigenheime erheblich erweitert. Damit sind Belange der Wohnbaulandentwicklung sowie der Entwicklung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Neubrandenburg negativ beeinträchtigt.

Nach gemeinsam erfolgter Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Größenordnung des entwickelbaren Wohnungsbaupotenzials von ca. 25 WE halte ich die Planung für noch verträglich hinsichtlich der o. g. Belange. Dies jedoch nur unter der Bedingung, dass im weiteren Planverfahren der zugrundeliegende Eigenbedarf der Gemeinde ausführlich erläutert wird.

Laut Begründung zum B-Plan dient die Planung zur Absicherung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs an Wohnbauland, wobei diese Aussage u. a. aufgrund fehlender Aktualität des Flächennutzungsplanes Wulkenzin (gemeinsamer FNP Mecklenburg Strelitz – Ost) nicht ausreichend belegt wird.

Der Planvorentwurf umfasst lt. Begründung und städtebaulichem Entwurf Bauflächen für 25 WE, bei näherer Betrachtung der Planzeichnung sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen zu den Baugrenzen und zur Bauweise (Einzel- und/oder Doppelhaus) bis zu 30 WE möglich. Mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen ist planerisch sicherzustellen, dass tatsächlich nur 25 WE entstehen können.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Kerstin Brecht



Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister

Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung

Mail: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Dienstgebäude: Lindenstraße 63, Haus A  
Zimmer: A 203

Sprechzeiten:  
Mo: 09:00 - 12:00 Uhr  
Di: 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 18:00 Uhr  
Do: 09:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 16:00 Uhr

## Abwägung

Ein Eigenbedarf von 25 WE für die Gemeinde Wulkenzin lässt sich nicht belegen. Die Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung des B-Planes eingeleitet auf Grund eines derzeit anstehenden örtlichen Bedarfs am Standort (in der Größe von ca. 3-4 WE) und des derzeit nicht abzudeckenden Bedarfs im Stadt-Umland-Raum.

Die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde wird ausschließlich nur noch auf den südlichen Flächen des ehem. 3.Bauabschnitts des Eigenheimstandortes Neuendorf geplant. Das ursprünglich eingeleitete Verfahren (B-Plan Nr.6 „Erweiterung Neuendorf“ / ehemals als Nr.4 bezeichnet) wurde eingestellt.

Gem. 4.2(3) LEP M-V kann in geeigneten Gebieten von der Beschränkung auf den Eigenbedarf entsprechend 4.2(2) LEP M-V unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes des Stadt-Umland-Raumes abgewichen werden. Da dieses Konzept in Form des Rahmenplans Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg bereits aus dem Jahr 2011 stammt und der Aktualisierung bedarf, wurde im vorliegenden Fall Neuendorf die geeignete Lage der Wohnbauflächen im Ortsteil Neuendorf in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Neubrandenburg sowie die am 12.08.2019 erfolgte bilaterale Abstimmung zwischen der Gemeinde Wulkenzin und der Stadt Nbg. als Kernstadt im Stadt-Umland-Raum als Voraussetzung für die Abweichung vom Eigenbedarf gem. 4.2(3) LEP M-V gewertet. Mit Schreiben vom 18.12.2019 wird die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der RO und LP festgestellt.

In den zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern wurde die Einbeziehung der am nordöstlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs liegenden einzelnen Grundstücke verlangt. Für das Grundstück 81/168 besteht ein ortsansässiger Bedarf (alteingesessener Bürger, der altersgerecht neu bauen will). Auf den Grundstücken 81/169 und 81/184 sind Bebauungen beabsichtigt.

Die Gemeinde hat im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen entschieden, dass der Geltungsbereich im Norden begradigt und die nordöstlichen Randflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Durch die Einbeziehung dieser Flächen wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten; die Anwendung des § 13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird durch diese Korrektur einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt; Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Straßenführung kann auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant werden.

Im Plangebiet sind u.a. Grundstückszusammenlegungen und Bebauung mit einem Wohnhaus beabsichtigt. Plan und Begründung werden so überarbeitet, dass durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planerisch sichergestellt ist, dass max. 25 Baugrundstücke entstehen können.

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung
<p>Gemeindevertretung Wulkenzin Bauausschuss</p> <p style="text-align: right;">Wulkenzin, den 18.11.2019</p> <p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“</b></p> <p><b>A. Lage- und Höhenplan / 2.4 Erschließung</b> Am Rande der Haselstrasse im Westen und in der Kornblumenstrasse im Norden sind Verkehrsflächen als <b>Anliegerweg (A)</b> und als <b>Öffentliche Grünfläche (Ö)</b> ausgewiesen (für eine mögl. spätere Anbindung der nordöstlich angrenzenden Außenbereichsflächen). Diese Festsetzung erschließt sich mir nicht. <u>Die Anliegerstücke sind für die private Zufahrt n.u.E. zu kurz gehalten.</u> Sollte man nicht gleich die verkehrliche Anbindung kpl. bis zum Ende der beiden Strassen öffentlich machen? Oder kommen wir sonst mit der Flächenbilanz nicht mehr hin?</p> <p>Die Neuparzellierung ist gut gelöst.</p> <p><b>B(I). Planungsrechtliche Festsetzungen</b> 1.1 Das Wohngebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig sind auch <b>nicht störende Handwerksbetriebe</b>. Was heißt hier <i>nicht störend</i>? Ich würde empfehlen, diese Nutzungsart nicht zuzulassen.</p> <p>3.1/3.2 Flächen für Nebenanlagen Zumindest in der Haselstrasse (Hauptzufahrt) sollten Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht nur zwischen Strassenbegrenzungslinie und festgesetzten strassenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sein, sondern grundsätzlich nicht zwischen der strassenseitigen Hausfassade und der Strassenbegrenzungslinie. (Negative Beispiele hierzu sehen wir in der Ahornstasse einigel)</p> <p><b>B(II) Örtliche Bauvorschriften</b> 3.0 Einfriedungen / Vorgärten Ergänzt werde sollte: Einfriedungen/Grenzbebauungen zu Nachbargrundstücken sollten auch nicht vollflächig massiv (Holz und Mauern) ausgeführt werden.</p> <p>Abfall-/Wertstoffbehälter dürfen vor öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar sein (nicht vor strassenseitigen Hausfassaden!)</p> <p><u>Fragen:</u> Sollte die Baugrenze nicht besser einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben?</p> <p>Sollten nicht doch besser Höhenvorgaben gemacht werden (max. Differenz OK EG_FB: OK Mitte Strasse), z.B. 50... 100 cm – bei diesem Gelände doch eher kein Problem.</p> <p>gez. Werner Senf Vorsitzender des Bauausschusses</p>	<p>Zu A Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen hat die Gemeinde entschieden, dass der Geltungsbereich im Norden begradigt und die nordöstlichen Randflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Durch die Einbeziehung dieser Flächen wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten; die Anwendung des § 13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird durch diese Korrektur einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt; Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Straßenführung kann auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant werden.</p> <p>Zu B(I) 1.1 Die Nutzungsart wird nicht gestrichen; um den Störgrad weiter zu beschränken werden nur „nicht störende Handwerksbetriebe <u>zur Deckung des täglichen Bedarfs</u>“ (wie z.B. Schneider, Schuster, Bäcker / ohne Cafe ....) zugelassen.</p> <p>3.1/3.2 Eine derartige Regelung kann durch Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift getroffen werden. Dies soll mit Beschlussfassung über den Entwurf entschieden werden.</p> <p>Zu B (II) Abschließende Entscheidungen über örtlichen Bauvorschriften sollen erst mit Entwurfsbeschluss getroffen werden.</p> <p><u>Zu den Fragen:</u> Im B-Plan bleibt die Baugrenze im Abstand von 3,00 m Straßenbegrenzungslinien vorgegeben; der Bereich sollte jedoch von jeglicher Bebauung (Nebenanlagen, Garagen, Carport) frei gehalten bleiben. Mit Beschluss über den Entwurf wird dazu eine abschließende Entscheidung getroffen.</p> <p>Höhenvorgaben sind nicht möglich, da eine genehmigte Straßenplanung mit fertigen Höhen noch nicht vorliegt.</p>

## Stellungnahme Nr. 2

## Abwägung

### LOEPER & PARTNER RECHTSANWÄLTE

LOEPER & PARTNER · Feltz-Beuter-Str. 5 · 17033 Neuendorf

Gemeinde Wulkenzin  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36

17039 Neverin



000041 02 JAN 20

[Redacted] Gemeinde Wulkenzin  
wegen 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erheben wir für unserer Mandanten Frau [Redacted] Herr [Redacted] folgende Einwände:

Zunächst wiederholen wir vorsorglich unsere bereits mit Schreiben vom 11.10.2019 gegenüber der Gemeinde vorgebrachten Argumente gegen eine Reduzierung des Plangebietes, jedenfalls soweit das Grundstück unserer Mandanten betroffen ist.

Unsere Mandanten sind „alteingesessene“ Bürger von Neuendorf, wohnhaft derzeit in der Dorfstraße [Redacted] in 17039 Wulkenzin OT Neuendorf. Im Jahr 2016 haben sie das Flurstück 81/168, Flur 1, Gemarkung Neuendorf, im Rahmen einer Zwangsversteigerung als Bauerwartungsland erworben, um dort einen altersgerechten Bungalow zu errichten und perspektivisch auch ihren Lebensabend in Neuendorf verbringen zu können. Das Grundstück war ursprünglich von der Gemeinde als Eigenheimstandort geplant.

Soweit die Gemeinde die Ausweisung des Plangebietes aufgrund von Zielen der Raumordnung auf 25 Wohneinheiten begrenzen will, halten wir das für abwägungsfehlerhaft.

PETER VON LOEPER  
Rechtsanwalt  
(Bil 01.01.2007)

MARKUS GRIGAT  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Verwaltungsrecht

MARKUS BITTO  
Rechtsanwalt

Feltz-Beuter-Str. 5

[Redacted]  
[Redacted]

Zweigstelle Suhl  
Auenstraße 17

Titel: [Redacted]  
Fa. [Redacted]

18. Dezember 2019  
284/19 MG08 06mg  
(bitte stets angeben)

Die Gemeinde hat die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf geprüft. Nach Prüfung der Stellungnahmen beabsichtigt die Gemeinde eine Korrektur; der Geltungsbereich wird um die einzelnen Grundstücke am nordöstlichen Rand erweitert. Das Interesse ortsansässiger Bürger (des Mandanten) wird somit berücksichtigt.

Die geplante Siedlungserweiterung und Abweichung vom Eigenbedarf in der Größenordnung von max. 25 Wohneinheiten wurde mit der Stadt Nbg. vereinbart und wird aus raumordnerischer Sicht mitgetragen. Mit Erweiterung des Geltungsbereichs wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planerisch sichergestellt, dass nicht mehr als 25 Baugrundstücke entstehen können.

## Stellungnahme Nr. 2

Unter Ziff. 4.1. (4) des RREP MSE vom 15.06.2011 ist als Ziel der Raumordnung zwar festgelegt, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren sei. Weiter heißt es dort aber auch, dass in den anderen Gemeinden die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergebe, zu orientieren sei. Ausweislich der Begründung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Das Grundstück unserer Mandanten ist bereits im Stadt-Umland-Rahmenplan 2011 (Seite 69) als Wohnbauland ausgewiesen. Der Plan wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung in Abstimmung mit den beteiligten Kommunen erstellt. Ihm lag der RREP MSE vom 15.06.2011, das heißt auch das o. g. Ziel der Raumordnung zugrunde. Wir gehen daher davon aus, dass zumindest die Berücksichtigung des Grundstückes unserer Mandanten als Wohnbauland den Zielen der Raumordnung entspricht.

Im Übrigen lässt die Begründung des Vorentwurfes Ausführungen vermissen, inwieweit die Gemeinde den ortsansässigen Bedarf ermittelt und versucht hat diesen bei der Ausweisung der Bauflächen zu berücksichtigen.

Es sind jedenfalls keine öffentlichen Belange ersichtlich, die gegen die Einbeziehung des Grundstückes unserer Mandanten in das Plangebiet und damit die Berücksichtigung der Interessen ortsansässiger Bürger sprechen.

Ein solcher Belang wäre auch nicht die von der Gemeinde angestrebte Einhaltung des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> gem. § 13 b) BauGB, um den B-Plan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Zum einen ist die Einhaltung des Schwellenwertes auch bei Einbeziehung des Grundstückes unserer Mandanten unproblematisch. Nach der Begründung des Vorentwurfes betrage die derzeit geplante Grundfläche bereits 9.526 m<sup>2</sup>, davon 6.557 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche und 2.969 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (siehe Begründung Seite 4 Mitte). Sie haben bei der Grundfläche die Verkehrsfläche aber fälschlicherweise mit eingerechnet. Ohne die Verkehrsfläche ist noch genug "Luft", um auch mit Einbeziehung des Grundstückes unserer Mandanten ein vereinfachtes Verfahren durchführen zu können.

## Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat entschieden, dass der Geltungsbereich am nordöstlichen Rand erweitert werden soll. Durch die Einbeziehung der Flächen wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten; die Anwendung des §13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird so einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt; Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Straßenführung kann auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant werden.

## Stellungnahme Nr. 2

Im Übrigen handelt es sich bei dem Wunsch der Gemeinde, den B-Plan im vereinfachten Verfahren aufzustellen, nicht um einen abwägungserheblichen Belang. Das heißt, bei einer Überschreitung des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche könnte die ansonsten städtebaulich erforderliche Planung nicht aus Vereinfachungs- oder Kostengründen zusammengestrichen werden.

Wir bitten Sie daher nochmals, bei der weiteren Planung die Möglichkeit zu überprüfen, ob das Flurstück unsrer Mandanten 81/168, eventuell zusammen mit den Flurstücken 81/169 und 81/184 in den Planbereich mit aufgenommen werden kann. Die Belange der Stadt Neubrandenburg dürften durch diese geringfügige Änderung nicht beeinträchtigt werden. In jedem Fall wäre die so vorgenommene Erweiterung des Planbereiches für die Stadt Neubrandenburg nicht unzumutbar und ein entsprechender Satzungsbeschluss nicht abwägungsfehlerhaft.

Mit freundlichen Grüßen

A redacted signature consisting of four thick black horizontal bars of varying lengths, completely obscuring the name and any handwritten notes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat entschieden, dass die Grundstücke 81/168, 81/169 und 81/184 mit berücksichtigt werden sollen. Die Belange der Stadt Nbg. dürften durch diese Änderung nicht beeinträchtigt werden, da durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planerisch sichergestellt wird, dass nicht mehr als 25 Baugrundstücke entstehen können.

**Stellungnahme Nr. 3**

[Redacted]

02.01.2020

000163 03.JAN 20

Amt Neverin  
Herrn Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Amt Neverin  
Bo  
06. JAN. 2020  
Zur Kenntnis: ...

Betr. Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über die 3. Änderung des B-Plan Nr.2 Neuendorf zur Begrenzung der Grundstücksanzahl auf 25

Sehr geehrter Herr Diekow,

mit Erstaunen haben wir festgestellt, dass auf Seite 6 des Vorentwurfes von einer landesplanerischen Stellungnahme mit einer Anzahl von 25 Grundstücken die Rede ist. Alleine die Tatsache, dass von Seiten der Raumplanungsbehörde zusätzliche Auflagen zu § 13b BauGB in Bezug auf die Anzahl der Grundstücke gemacht werden, sehen wir als einen unzulässigen Eingriff in die Planungshoheit der Gemeindevertretung an. In einem Gespräch mit dem Leiter des Amtes für Raumordnung Herrn von Kaufmann wurde im Zusammenhang mit der möglichen 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach §13b BauGB uns gegenüber auf die Frage der Grundstücksanzahl die Aussage getroffen, dass die Zahl 25 als Orientierungsgröße für die Planung anzusehen ist. Unserer Meinung nach ist die Gemeinde Wulkentin ihrem Abstimmungsgebot mit den Umlandgemeinden nachgekommen, indem sie ihren B-Plan nach § 13a BauGB zurückgenommen hat und eine B-Plan nach § 13b mit einer um 50% reduzierten Grundfläche erstellt hat. Die Tatsache selbst, dass von der möglichen bebaubaren Grundfläche durch die Begrenzung auf 25 nur etwa 70% der möglichen Fläche überplanbar sind und selbst Grundstücke privater Besitzer aus Neuendorf und Umgebung nicht im aktuellen B-Planverfahren berücksichtigt werden können, stellt eine unzulässige Bevormundung durch das Amt für Raumordnung dar. Weiterhin erwarten wir, dass die als Option betrachtete Einbeziehung der Grundstücke 81/168,81/169 und 81/184 in den aktuellen B-Plan aufgenommen werden, da durch die falsche Berechnung der Grundfläche im 1. Vorentwurf wir selbst bei Überplanung dieser Grundstücke erst bei einer Grundfläche von unter 8.000 m<sup>2</sup> sind !!! Selbst nach Einbeziehung dieser Grundstücke bleibt eine mögliches noch zusätzlich einzubeziehendes Bauland von 3200 m<sup>2</sup> übrig. Im Zusammenhang mit einer möglichen Änderung der Grundstücksgrößen scheint uns ein Treffen der involvierten Eigentümer notwendig. Wir werden uns parallel an Herrn von Kaufmann wenden und von ihm eine Stellungnahme zu seiner Aussage uns gegenüber erbitten. Von Ihnen erwarten wir, dass Sie das Amt für Raumordnung auffordern, die Festlegung auf 25 Grundstücke zu relativieren, z.B. durch den Zusatz „ca.“ zur Grundstücksanzahl oder die Anzahlbegrenzung ganz zu entfernen. Es gibt ja bereits eine natürliche Begrenzung für die Grundstücksanzahl durch die Reduzierung der Grundfläche von 20.000 auf 10.000 m<sup>2</sup>. Wir erwarten ferner eine Antwort auf unser Schreiben.

[Redacted]

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Als Umlandgemeinde der Stadt Neubrandenburg hat die Gemeinde die geplante Siedlungserweiterung und Abweichung vom Eigenbedarf in der Größenordnung von 25 Wohneinheiten mit der Stadt Nbg. vereinbart.

Nach Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf beabsichtigt die Gemeinde eine Korrektur; der Geltungsbereich soll um die einzelnen Grundstücke am nordöstlichen Rand erweitert werden. Die Belange der Stadt Nbg. dürften durch diese Änderung nicht beeinträchtigt werden, da durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planerisch sichergestellt wird, dass nicht mehr als 25 Baugrundstücke entstehen können.

Durch die Einbeziehung weiterer Grundstücke wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten; die Anwendung des §13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird so einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt; Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden und die Straßenführung kann auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant werden

**Stellungnahme Nr. 4**

[Redacted]



Gemeinde Wulkenzin  
c/o Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

000166 03 JAN 20

07.01.2020

**Stellungnahme zum Vorentwurf  
3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“,**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorentwurf (Stand Oktober 2019) bitten wir um folgende Änderung:

Wir sind Eigentümer der Flurstücke 81/136 und 81/137 der Flur 1 Gemarkung Neuendorf. Die Baugrenze sollte im östlichen Bereich des Grundstücks erweitert werden (bis auf 3 m zur Grundstücksgrenze). In diesem Bereich ist die Errichtung unseres Einfamilienhauses im Bungalowstil geplant. Das Flurstück 81/136 soll weitestgehend von einer Bebauung freigehalten werden.

Des Weiteren wird um Erweiterung der Baugrenze im nördlichen Bereich des Flurstücks 81/137 in Richtung Norden gebeten, da hier ein Doppelcarport errichtet werden soll.

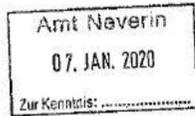
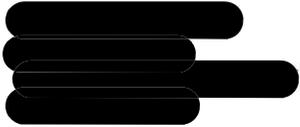
Zur besseren Darstellung fügen wir diesem Schreiben eine Skizze zur geplanten Bebauung bei.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Der Bitte wird gefolgt; die Änderungen werden entsprechend vorgenommen.

**Stellungnahme Nr. 5**



3. Januar 2020

Amt Neverin  
Fachbereich Bau und Ordnung  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

000165 03 JAN 20

**Stellungnahme im Rahmen der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin nach § 3 Absatz 1 BauGB und der Begründung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Stand: Oktober 2019)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 27.08.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin beschlossen.

Auszug: „Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anwendbar. ...“

Der Vorentwurf der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 2 liegt bis 10. Januar 2020 im Amt Neverin zur Einsicht und Möglichkeit der Stellungnahme aus.

Zahlreiche Spaziergänge im neu zu bebauenden Bereich und Beobachtungen der dortigen Tierwelt haben zu folgenden Erkenntnissen geführt:

Das Gelände südlich der B 192 und östlich Neuendorf ist seit den frühen 90er-Jahren „sich selbst überlassen“. Zwar war zwischenzeitlich eine Bebauung vorgesehen, diese kam jedoch bis heute nicht zustande, offenbar bedingt durch zwischenzeitliche Insolvenz der Investoren.

In dem betroffenen Gebiet konnte sich daher in über zwanzig Jahren eine umfangreiche Primärvegetation entwickeln.

Zahlreiche – auch streng geschützte - Tierarten haben sich inzwischen angesiedelt.

Den Anmerkungen kann grundsätzlich gefolgt werden.

## Stellungnahme Nr. 5

Diese Tierarten konnten wir zwischenzeitlich durch Beobachtung identifizieren und deren Präsenz zu großen Teilen durch Fotos belegen.  
Aufgeteilt auf Kategorien handelt es sich um:

### 1. Vögel

- Amsel - sehr häufig
- Bachstelze – sehr häufig
- Baumfalke - gelegentlich
- Bekasine – einzelne Sichtung
- Blaumeise – häufig
- Braunkehlchen - gelegentlich
- Buchfink - gelegentlich
- Eichelhäher - gelegentlich
- Elster – sehr häufig
- Erlenzeisig - häufig
- Feldsperling - sehr häufig
- Gartenrotschwanz - gelegentlich
- Gimpel – gelegentlich
- Girlitz - gelegentlich
- Goldammer - sehr häufig
- Grünfink - sehr häufig
- Grünspecht - sehr häufig
- Hausrotschwanz - häufig
- Heckenbraunelle - häufig
- Kohlmeise – sehr häufig
- Kolkrabe – sehr häufig
- Kernbeißer - häufig
- Mehlschwalbe - häufig
- Merlin - gelegentlich
- Mönchsgrasmücke - gelegentlich
- Nebelkrähe - häufig
- Neuntöter – bis vor 2 Jahren häufig, nunmehr vereinzelt
- Rauchschwalbe - häufig
- Rotkehlchen - häufig
- Seidenschwanzmeise - selten
- Singdrossel - gelegentlich
- Sperber - gelegentlich
- Sperling - sehr häufig
- Star - häufig
- Stieglitz - häufig
- Stockente – häufig (brüten innerhalb der Fläche)
- Sumpfbeise - Einzelsichtung
- Turmfalke - häufig

Die Aufzählungen werden zur Kenntnis genommen.  
Im Planverfahren werden durch ein Fachbüro Kartierungen vorgenommen und die Ergebnisse in einem Fachbeitrag zum Artenschutz dokumentiert.

## Stellungnahme Nr. 5

- Wanderfalke - gelegentlich
- Wendehals – gelegentlich
- Wiesenweihe (oder Kornweihe? gaukelt im Frühjahr oft das Terrain)
- Zaunkönig - gelegentlich

### 2. Säugetiere

- Rehe – häufig, auch mit Kitz
- Feldhasen - häufig  
Feldhasen sind regelmäßige „Gäste“ in unseren Gärten, ruhen dort am Tage in den Beeten und hatten sogar schon einen Wurf mit 4 Jungtieren (Fotos vorhanden).
- Dachs – einzelne Sichtung
- Europäische Zwergmaus - einzelne Sichtung (einen Winter lang regelmäßiger „Gast“)
- Maulwurf – häufig
- Fuchs - häufig
- Wühlmäuse – häufig, ...
- Fledermäuse (klein, im Sommer sehr häufige Fluggäste)
- Igel - häufig

### 3. Reptilien

- Zauneidechsen – relativ häufig
- Waldeidechsen - gelegentlich
- Blindschleichen – sehr häufig

Zauneidechsen finden sich regelmäßig im neu zu bebauenden Gebiet, meist in ehemaligen Ablagerungen von Grünabfällen. Fast auf jedem dieser „Hügel“ fand/findet man im April/Mai ein „Pärchen“ (mit gebührendem Abstand zueinander). Zauneidechsen sind auch in unserem Garten heimisch (Foto, Video).

Waldeidechsen finden sich vereinzelt im gesamten neu zu bebauenden Gebiet. Meist sitzen sie auf „Gras-Hubbein“ im hohen Gras/Bewuchs.

Blindschleichen sind sehr zahlreich. Manchmal sind 3-5 Exemplare je Spaziergang (bei Sonnenschein) im Terrain zu entdecken. Wir fanden bei der geplanten Umsetzung unserer Kompost-Tonne 9 Exemplare darin.

### 4. Amphibien

- Grasfrosch – mehrfache Sichtung
- Wasserfrosch – mehrfache Sichtung im Garten
- Laubfrosch – einmalige Sichtung
- Erdkröte – relativ häufig
- Knoblauchkröte – einzelne Sichtung
- Unken – nicht gesehen, aber Rufe klar zu hören
- Wechselkröte – einmalige Sichtung

## Stellungnahme Nr. 5

Aus dem Wasserauffangteich am Nordrand des Geländes am Rand der B 192 hört man im April Frosch- und Krötenlaute, im Mai Unkenrufe. Die terrestrischen Amphibien leben offenbar auch im B-Plan-Gebiet, da sich jenseits der B 192 nur die „Monokultur“ Acker und westlich des B-Plan-Gebietes nur jung bebautes Gebiet mit wenig Rückzugsmöglichkeiten befinden. Die Wechselkröte entdeckten wir in unserem Garten. Knoblauchkröten leben offenbar vergraben in unserem Garten und in dem zu bebauenden Gebiet.

### Stellungnahme bzw. Fragen bezüglich des Artenschutzes:

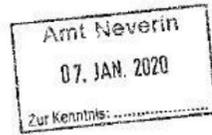
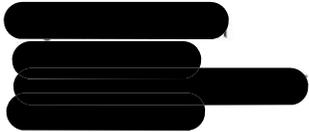
1. Im Geltungsbereich der 3. Änderung leben Tierarten, deren Vorkommen die „SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „EIGENHEIMSTANDORT NEUENDORF“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) (Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13 b i. V. m. § 13a BauGB)“ mit „Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB) (mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)“ in Punkt 3.6.1. als für den Geltungsbereich nicht relevant aufführt („nein“). Unsere Beobachtungen widersprechen der Aussage in der Satzung.
2. Was geschieht insbesondere mit den geschützten und streng geschützten Reptilien und Amphibien, wenn die Bauarbeiten beginnen? Wenn die Bauarbeiten starten, werden viele dieser Tiere den Maschinen und Erdarbeiten zum Opfer fallen und ihren Lebensraum verlieren.
3. Auf einigen Flächen innerhalb des angestrebten B-Plan-Gebietes (und angrenzend) haben bereits 2018 und 2019 ganzjährig Rodungen (Bäume und Sträucher) begonnen. Welchen Einfluss hat dies auf die oben aufgeführten Arten?

Mit freundlichen Grüßen

### Zu 1.-3. Bezüglich des Artenschutzes

Die Gemeinde hat Kartierungen in Auftrag gegeben.  
Durch ein Fachbüro wird der Beitrag zum Artenschutz neu erstellt.  
Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten werden untersucht.  
Sind Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität erforderlich, werden geeignete CEF-Maßnahmen festgelegt.

## Stellungnahme Nr. 6



3. Januar 2020

Amt Neverin  
Fachbereich Bau und Ordnung  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

00016403.JAN20

**Stellungnahme im Rahmen der Bekanntmachung der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf der 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde  
Wulkenzin nach § 3 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 27.08.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin beschlossen.

*Auszug: „Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB. Im beschleunigtem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anwendbar. ...“*

Der Vorentwurf der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 2 liegt bis 10. Januar 2020 im Amt Neverin zur Einsicht und Möglichkeit der Stellungnahme aus.

**Stellungnahme bezüglich der Zufahrt zum Geltungsbereich:**

**1.** Die Zufahrt zu den max. 25 neuen Wohneinheiten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ erfolgt vom Gatscher Damm über die (noch nicht gebaute) Haselstraße.  
Die graphische Darstellung der Satzung über die 3. Änderung lässt erkennen, dass die Einmündung der Haselstraße in den Gatscher Damm unmittelbar nordwestlich neben unserem Grundstück 81/89 in Trichterform vorgesehen ist. Dabei überschneidet nach unserer Einschätzung der geplante trichterförmige Beginn der Haselstraße zum Teil deutlich die gepflasterte Zufahrt zu unserem Grundstück.

Zu 1.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist nur über diese Anbindung an den Gatscher Damm möglich; eine Alternative gibt es nicht.

## Stellungnahme Nr. 6

Die Zufahrt haben wir im Jahr 2012 von einer privaten Baufirma errichten lassen und dem Bauamt Neverin mit Schreiben vom 5. November 2012 ordnungsgemäß angezeigt. Die Abnahme erfolgte durch [REDACTED], Bauamt Neverin, am 14. November 2012 ohne Beanstandungen.

### Frage:

Welche Planung verfolgt die Gemeinde Wulkenzin bzw. der Bereich Bau und Ordnung Amt Neverin in Bezug auf die erkennbare „Kollision“ zwischen trichterförmiger Zufahrt zum neuen Wohngebiet und Auffahrt zu unserem Grundstück?

### Antrag:

Hiermit beantragen wir im Sinne des Bestandschutzes den unveränderten Erhalt der Zufahrt zu unserem Grundstück und die dazu erforderliche Anpassung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf".

2. Am 1. März 2018 stellten wir den Antrag auf Kauf einer sich im Besitz der Gemeinde Wulkenzin befindlichen Fläche (Gemarkung Neuendorf, Flur 1, Nr. 81/328) in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Grundstück (81/89). Die Gemeindevertretung Wulkenzin stimmte dem Verkauf dieser Fläche am 15. Mai 2018 zu (siehe Niederschrift der diesbezüglichen Sitzung der Gemeindevertretung Wulkenzin). Nach Erstellung des Teilungsvorschlags vom 23. März 2019 durch das Vermessungsbüro [REDACTED] wurde am 19. März 2019 ein Grenztermin abgehalten. Ein Mitglied der Gemeindevertretung Wulkenzin oder ein Mitarbeiter des Amt Neverin waren bei dem Termin nicht zugegen. Durch das Vermessungsbüro [REDACTED] wurde uns mitgeteilt, dass die Gemeinde Wulkenzin keinen Widerspruch gegen die Grenzfeststellung und Abmarkungsmittelung vom 19. März 2019 eingelegt hat (siehe Anlage). Die entsprechenden Unterlagen wurden am 25. April 2019 durch das Vermessungsbüro [REDACTED] an das Katasteramt gesandt. Am 9. Juli 2019 haben wir vom Katasteramt die „Mitteilung über die Fortführung des Liegenschaftskatasters“ erhalten (siehe Anlage). Das von uns gewünschte Grundstück trägt nun die Nummer 81/390 (171 m²) und ist auf der grafischen Darstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" nicht entsprechend der oben genannten Mitteilung des Katasteramtes eingetragen. Die durch uns bezahlten Gebühren betragen 1381,00€ an das Vermessungsbüro [REDACTED] und 119,76€ an das Katasteramt. Nach Telefonat mit [REDACTED] vom Amt Neverin haben wir inzwischen die Notarin [REDACTED] als Notarin für die Abwicklung des Kaufvertrags bei [REDACTED] benannt.

Bis heute erfolgte keine Reaktion der Gemeinde Wulkenzin bzw. des Amtes Neverin. Daher haben wir mit Schreiben vom 5. Dezember 2019 an die Gemeinde Wulkenzin (über das Amt Neverin) um Abschluss des Kaufverfahrens gebeten (siehe Anlage). Die graphische Darstellung der Satzung über die 3. Änderung lässt erkennen, dass die Einmündung der Haselstraße in den Gatscher Damm unmittelbar nordwestlich neben unserem Grundstück 81/89 in Trichterform vorgesehen ist. Dabei überschneidet nach unserer Einschätzung der geplante trichterförmige Beginn der Haselstraße zum Teil das von uns gewünschte Grundstück mit der Nummer 81/390 sowie, wie oben bereits geschildert, die Zufahrt zu unserem Grundstück.

Zwischen Eigentümer und Gemeinde ist eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die verkehrliche Anbindung an den Gatscher Damm muss ordnungsgemäß erfolgen; im Detail wird diese mit der Erschließungsplanung verbindlich vorgegeben. Soweit möglich bleibt die vorhandene Zufahrt erhalten bzw. sie wird auf Kosten der Gemeinde verändert. Eine Zufahrt zum Grundstück bleibt auf jeden Fall berücksichtigt.

Zu 2.

Der Kaufantrag und die weitere Bearbeitung dieses Antrages erfolgten zu einer Zeit, als der genaue Geltungsbereich und die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes noch nicht feststanden. Es wurden mehrere Varianten untersucht und letztlich die Variante mit der Zufahrt zum neuen Wohngebiet entlang des Flurstücks 81/89 (Justen) festgelegt. Der tatsächliche Flächenbedarf für einen fachgerechten Knotenpunktausbau kann erst nach Vorliegen der Erschließungsplanung definiert werden. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Teilfläche des neu entstandenen Flurstücks 81/390 in Anspruch genommen werden muss. Das begehrte Kaufverfahren muss daher ausgesetzt werden und kann erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen fortgeführt werden.

Die Hinweise zur veralteten Flurstückbezeichnung werden zur Kenntnis genommen. Im Plan wird das aktuelle Kataster berücksichtigt.

## Stellungnahme Nr. 6

### Frage:

1. Welche Planung verfolgt die Gemeinde Wulkenzin bzw. das Amt Neverin in Bezug auf das nicht abgeschlossene Verfahren des Verkaufs des Grundstücks 81/390 durch die Gemeinde Wulkenzin an uns?
2. Die Gemeinde Wulkenzin hat in dem oben beschriebenen Verfahren zum Verkauf des Grundstücks 81/390 an uns im Vorfeld keine eigenen Vorstellungen geäußert bzw. gegen die Grenzfeststellung und Abmarkungsmitteilung vom 19. März 2019 keinen Widerspruch eingelegt. Falls es nicht zu einem Verkauf des Grundstücks 81/390 an uns kommen sollte, wer trägt die mehr als 1.500,76€ Gebühren, die wir in Vorbereitung des Kaufs bezahlt haben?

### Antrag:

Hiermit beantragen wir die Berücksichtigung unseres Kaufinteresses am Grundstück 81/390, den positiven Abschluss des Kaufverfahrens und die dazu erforderliche Anpassung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf".

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

### Anlagen:

1. Schreiben [Redacted] an die Gemeinde Wulkenzin über Amt Neverin vom 5. Dezember 2019 (Kopie)
2. Der Landrat des Landkreises MSE als untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde, Mitteilung über die Fortführung des Liegenschaftskatasters (Fortführungsnachweis) vom 9. Juli 2019 (Kopie)
3. Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) [Redacted] Grenzfeststellungs- und Abmarkungsmitteilung vom 19. März 2019 (Kopie)

### Zu Frage und Antrag:

Dem Antrag wird nicht stattgegeben.  
Der Sachverhalt ist einvernehmlich zu klären.  
Eine Zufahrt zum Grundstück bleibt berücksichtigt.  
Die entstandenen Kosten werden von der Gemeinde übernommen.

**Stellungnahme Nr. 7**

04.01.2020

00020109 JAN 20

Amt Neverin  
Herr Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin



Betr. Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über die 3. Änderung des B-Plan Nr.2 Neuendorf

Sehr geehrter Herr Diekow ,

folgende Ausführungen habe ich zum veröffentlichten Vorentwurf :

1. Ich gehe davon aus , dass die gegenüber früherer Entwürfe veränderte Straßenführung über das Grundstück 81/153 wieder korrigiert wird . Diese veränderte Straßenführung verhindert nicht nur eine weitere effektive Erschließung weiterer Grundstücke sondern ist wie Sie wissen rechtsmittelbehaftet.
2. Weiterhin ist es sinnvoll, dass die als Option betrachtete Einbeziehung der Grundstücke 81/168,81/169 und 81/184 in den aktuellen B-Plan aufgenommen werden , da durch die falsche Berechnung der Grundfläche im 1. Vorentwurf wir selbst bei Überplanung dieser Grundstücke erst bei einer Grundfläche von unter 8.000 m² sind !!! . Selbst nach Einbeziehung dieser Grundstücke bleibt ein zusätzlich einzubeziehendes Bauland von 5000 m². Es sollte geprüft werden , ob eine Einbeziehung weiterer Grundstücke in den aktuellen B-Plan sinnvoll ist . Voraussetzung ist natürlich die Korrektur der Begrenzung auf 25 Grundstücke durch das Amt für Raumordnung. Dazu habe ich gemeinsam mit Frau Podlewaki und Herrn Evert ein Schreiben an Herrn von Kaufmann verfasst , indem wir ihn auffordern , seine uns am 11.09.2019 gemachte Zusage einzulösen .
3. Im Zusammenhang mit einer möglichen Änderung der Grundstücksgrößen scheint uns ein Treffen der involvierten Eigentümer notwendig , um zu einer für alle einvernehmlichen Lösung zu kommen .

[Redacted signature area]

Zu 1. und 2.

Die Gemeinde hat die Stellungnahmen geprüft und im Ergebnis entschieden, dass der Geltungsbereich im Norden begradigt und die nordöstlichen Randflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Durch die Einbeziehung der Grundstücke wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten; die Anwendung des §13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird so einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt; Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Straßenführung kann auf den alten Stand korrigiert werden. Das Flurstück 81/153 ist dann nicht mehr betroffen.

Zu 3.

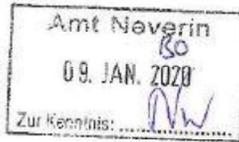
Ein Treffen der involvierten Eigentümer wird nicht für notwendig gehalten. Die Planfestsetzungen werden im weiteren Verfahren durch die Gemeinde getroffen.

**Stellungnahme Nr. 8**

[Redacted]

04.01.2020

Amt Neverin  
Herrn Diekow  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin



000229 09. JAN 20

Betr. Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über die 3. Änderung des B-Plan Nr.2 Neuendorf

Sehr geehrter Herr Diekow ,

im Vorentwurf ist auf Seite 10 von einer Option einer späteren Einbeziehung der Grundstücke 81/184, 81/168 und 81/169 die Rede . Bei der Betrachtung war davon ausgegangen , dass die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> erreicht ist .

Es hat sich herausgestellt, dass die Grundflächenberechnung korrigiert werden muss und damit eine Einbeziehung der genannten Grundstücke in den aktuellen B-Plan möglich und sinnvoll erscheint.

Ich beantrage die Einbeziehung meines Grundstückes 81/169 in den B-Plan zur Realisierung des Planes zur Errichtung eines Eigenheimes.

In diesem Zusammenhang gehe ich davon aus, dass die Straßenführung . auf den alten Stand korrigiert wird

[Redacted signature]

Die Gemeinde hat entschieden, dass der Geltungsbereich im Norden begradigt und die nordöstlichen Randflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen. Durch die Einbeziehung der Grundstücke wird im Plangebiet eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten; die Anwendung des §13b BauGB bleibt gegeben. Der Siedlungsrand im Norden wird so einheitlich und durchgängig klar abgegrenzt; Optionen für Erweiterungen müssen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Straßenführung kann auf den alten Stand korrigiert und die Erschließung des neuen Wohngebietes abschließend geplant werden.

## Stellungnahme Nr. 9

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 13. Januar 2020 12:58  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** B-Plan Nr. 2 Neuendorf, 3. Ä - Stellungnahme Fam. Gottschalk

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 10. Januar 2020 18:21  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Stellungnahme zur "3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin"

Sehr geehrter Herr Diekow,

wie heute besprochen, wollen wir hiermit eine Stellungnahme zur "3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin" abgeben.

Wir besitzen die Grundstücke 81/139, 81/141 und 81/142. Wir planen im Gegensatz zu "3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin – Vorentwurf Begründung (Teil 1 von 3)", "Anlage 1: Städtebauliches Konzept" auf den zuvor genannten drei Grundstücken lediglich ein Wohnhaus inklusive Einliegerwohnung zu errichten.

Mit freundlichen Grüßen  
Familie Gottschalk

Der Hinweis wird berücksichtigt; die Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Auf den Grundstücken wird ein Baufeld ausgewiesen und festgesetzt, dass nur ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung zulässig ist.

# Gemeinde Wulkenzin 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf" - neues städtebauliches Konzept



Legende Befestigungsarten:  
 BP - Betonsteinpflaster  
 PB - Plattenbeton  
 A - Asphalt

	öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche)
	private Grünflächen
	Wohnbauflächen/ Parzelle
	mögliche Bebauungen