

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-2020-486--1

4. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - 1. Abwägungsbeschluss 2. Offenlegungsbeschluss zum geänderten Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 12.04.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

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

Sachverhalt

Mit Datum vom 16.02.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin den Beschluss über den Entwurf (Stand: Februar 2021) der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ gefasst und diesen zur Offenlage bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 statt.

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

Im Ergebnis der Abwägung ist eine Änderung des Entwurfs vorbereitet worden (Stand: April 2021), der hiermit der Gemeinde zur Beratung und Billigung vorgelegt wird. -

Offenlegungsbeschluss zum geänderten Entwurf

Der bestätigte geänderte Entwurf ist danach öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen zum geänderten Planentwurf und zur Begründung sind von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Mitwirkungsverbot:

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

Beschlussvorschlag

Abwägungsbeschluss:

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

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss (zum geänderten Entwurf):

3. Der geänderte Planentwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird in der vorliegenden Fassung vom April 2021 (*Anlage 2*) gebilligt und beschlossen.
Der geänderte Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom April 2021 (*Anlage 4*) gebilligt.
4. Der geänderte Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit der geänderten Begründung sind öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt der Einwendungen nicht kannte und nicht kennen musste.

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Ja	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	

Anlage/n

1	Anlage 1 - Abwägungstabelle (öffentlich)
2	Anlage 2 - geänderter Entwurf (öffentlich)
3	Anlage 3 - geänderte Begründung (öffentlich)

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

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

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER NACHBARGEMEINDEN
nach § 2 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSMATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Stadtvertretung vom 23.03.2021

Aufgestellt:
Neverin/Neubrandenburg, den 19.04.2021

Amt Neverin					
Fachbereich Bau und Ordnung	Dorfstraße 36	17039 Neverin	Tel.: 039608-251 22	Fax: 039608-251 26	a.diekow@amtneverin.de
In Zusammenarbeit mit					
Gudrun Trautmann	Architektin für Stadtplanung	Walwanusstraße 26	17033 Neubrandenburg	Tel.: 0395-5824051	Fax.: 0395-36945948

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

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	50Hertz Transmission GmbH		X
2.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V		X
3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	12.03.2021	
4.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt	22.03.2021	
5.	Bergamt Stralsund		X
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		X
7.	BVVG Bodenverwaltungs- und -verwertungs GmbH	08.03.2021	
8.	E.DIS Netz GmbH	05.03.2021	
9.	Flughafen Neubrandenburg Trollehagen GmbH		
10.	GDMcom GmbH	08.03.2021	
11.	Telefonica Germany	29.03.2021	
12.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	06.04.2021	
13.	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg	08.04.2021	
14.	Katholisches Pfarramt		
15.	Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Stargard	05.03.2021	
16.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	07.04.2021	
17.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	05.03.2021	
18.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V		X
19.	Landesforst M-V		X
20.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	15.04.2021	
21.	Landesamt für Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	29.03.2021	
22.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	06.04.2021	keine Stellungnahme
23.	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	01.04.2021	
24.	Polizeipräsidium Neubrandenburg	04.03.2021	
25.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MS		
26.	Straßenbauamt Neustrelitz	29.03.2021	
27.	Telekom		
28.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH	06.04.2021	
29.	Wasser- und Bodenverband Neubrandenburg		
30.	Deutscher Wetterdienst	25.03.2021	

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
31.	Amt Neverin, SG Brandschutz	09.04.2021	
32	Amt für Raumordnung und Landesplanung MS	22.03.2021	

Nachbargemeinden:			
1.	Stadt Penzlin		X
2.	Gemeinde Blankenhof		X
3.	Stadt Neubrandenburg	24.03.2021	Nicht negativ berührt

Während der öffentlichen Auslegung vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 wurden folgende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht.			
1.	Landesjagdverband	17.03.2021	
2.	BUND	19.03.2021	
3.	Privatperson 1	30.03.2021	
4.	Privatperson 2	31.03.2021	
5.	Privatperson 3	06.04.2021, 09.04.2021	
6.	Privatperson 4	07.04.2021	
7.	Privatperson 5	09.04.2021	

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 11.12.2019 Zeichen K-I-892-19-BBP bleibt weiterhin aufrecht erhalten.</p>	<p><i>Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Bundeswehr zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.</i></p>
---	---

Staatliches Bau- und
Liegenschaftsamt Neubrandenburg



001574 25.MAR.21

Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg
Postfach 11 01 63, 17041 Neubrandenburg

Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin



Bearbeitet von [REDACTED]
Tel. [REDACTED]
[REDACTED]
Neubrandenburg, 22.03.2021

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde
Wulkenzin

hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetz-
buch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 04.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt
(SBL) Neubrandenburg geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich der
4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wul-
kenzin
kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

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

Bankverbindung: Landeszentralkasse M-V
Deutsche Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1133

Telefon: 0395 380-67001
Telefax: 0395 380-67901
poststelle@sbl-mv.de
www.sbl-mv.de

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführ-
ungen und Hinweise des **Staatlichen Bau- und Liegenschaftsam-
tes Neubrandenburg** werden im Rahmen der Bebauungsplanung
zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

Sehr geehrter Herr Dierkow,

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

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

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

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

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

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

Begründung:

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

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

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

Freundliche Grüße

[Redacted]

[Redacted]

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

www.bvvg.de

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

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen



E.DIS AG, Holländer Gang 1, 17087 Altdentreptow

Amt Neverin
Herr Diekow
Dorfstr. 36
17039 Neverin

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

Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen 0503-2021-EDIS
(bei zukünftigen Schriftwechsel bitte stets angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben per Mail vom 04. März 2021 und teilen Ihnen mit, dass gegen die o. g. 4. Änderung des Bebauungsplanes unsererseits keine Bedenken bestehen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist ggf. 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 eventuellen 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 Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Bauherren ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

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

E.DIS AG
Holländer Gang 1
17087 Altdentreptow
www.e-dis.de

Dr. Alexander Montebaur
Betrieb Verteilnetze Müritzerhaff

Datum
5. März 2021

Bankverbindung
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE21 1704
0000 0653 6304 00
BIC COBADE33XXX

Gläubiger-ID DE97ZZZ00000121510

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 061/100/00039
USt-IdNr. DE 812/729/567

Vorstand
Dr. Alexander Montebaur
(Vorsitzender)
Jürgen Schütt
Daniela Zieglmayer

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Benedikt Rückelting

1/2

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Feststellung der E.DIS Netz GmbH, dass es von Seiten der E.DIS Netz GmbH gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans keine Einwände gibt, zur Kenntnis.

Die fachtechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Plangeltungsbereich bis auf ein Grundstück bereits bebaut ist und die Wohngebäude bereits an das Netz der E.DIS Netz GmbH angeschlossen sind.

Datum
5. März 2021

Freundliche Grüße

i.A. [Redacted]

i.A. [Redacted]



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Neverin
Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ansprechpartner
Telefon
E-Mail
Unser Zeichen

Reg.-Nr., bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!

Datum 08.03.2021

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

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
E-Mail 04.03.2021 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

- ¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
- ² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

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

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

Begründung:

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

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



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.546678, 13.202916

Freundliche Grüße
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

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

Anlagen: Anhang



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkensitz**

Reg.-Nr.: 01846/21
PE-Nr.: 01846/21

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



Von: O2-MW-BIMSCHG
Gesendet: 29.03.2021 09:25
An: Diekow Alexander (22)
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin
Anlagen: A07285.JPG

Telefonica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 04.03.2021
IHR ZEICHEN: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde
Wulkenzin

Sehr geehrter Herr Diekow,

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

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

Begründung:

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



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

Die Linie in Magenta hat keine Relevanz für Sie.

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

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. M. [REDACTED]

Request Management / Behördenengineering

Behördenengineering

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

Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg

[REDACTED] telefonisch erreichbar unter Mobil: [REDACTED]

[REDACTED] telefonisch erreichbar unter Mobil: [REDACTED]

mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BImSchG@telefonica.com,

oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

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

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

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

Von: [REDACTED]
Gesendet: 06.04.2021 08:53
An: Diekow Alexander (22)
Betreff: Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir teilen ihnen hiermit mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum unten aufgeführten Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.
Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 11
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 5593-131
Fax: 0395 5593-169

hafemeister.jens@hwk-omv.de
www.hwk-omv.de

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.



Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung geäußerten Feststellungen, Ausführungen und Hinweise der **Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern keine Einwände gegen die gemeindliche Planung bestehen.

00180709 APR 21

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

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



Hr. Ansprechpartner

E-Mail

Tel.

Fax

8. April 2021

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

Sehr geehrter Herr Diekow,

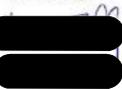
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4. März 2021, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen besteht aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgender Hinweise zum vorliegenden Planungsstand:

Mit der 4. Änderung werden unter anderem die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen und Vorgärten (Nr. 6.1) neu geregelt. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass nunmehr Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sein sollen. Insbesondere für die engeren Wohnstraßen sehen wir diese Neuregelung im Hinblick auf die Verkehrssicherheit des gewerblichen Ver- und Entsorgungsverkehrs (z. B. Müllabfuhr, Brief-/Paketzustellung) sowie die allgemeine Verkehrssicherheit von weiteren Verkehrsteilnehmern (z.B. Fußgänger / Radfahrer) kritisch. Im Bereich von Kreuzungen sowie Grundstücksauffahrten muss auch künftig ausreichend freie Sicht gewährleistet sein. Wir bitten die Planungsabsicht diesbezüglich zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt den Hinweis bezüglich der geplanten Grundstückseinfriedungen zur Kenntnis. Es wird festgestellt, dass der Hinweis nicht die von der IHK zu vertretenden öffentlichen Belange betrifft. Bisher war die Heckenhöhe nicht begrenzt. Wenn diese nun auf 1,8 m begrenzt wird kann die Gemeinde hier keine Verschlechterung der Sicht feststellen.

**Landesamt für Gesundheit und Soziales
Mecklenburg-Vorpommern
Arbeitsschutz und technische Sicherheit
- Dezernat 503 -
Standort Neubrandenburg**

Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Neustreltzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg



Amt Neverin
z. Hd. Herrn Alexander Diekow
Dorfstr. 36
17039 Neverin

bearbeitet von:

Telefon:

E-Mail:

Az:

Vg.Nr.:

Neubrandenburg, 07.04.2021



Stellungnahme des LAGuS, Standort Neubrandenburg, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

Antragsteller: Amt Neverin, Gemeinde Wulkenzin
gesichtete Unterlagen: - FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Vorhaben 3. Änderung B-Plan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“
- Begründung
- Bekanntmachung
- Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“

Sehr geehrter Herr Diekow,

anhand der gesichteten Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Standort Neubrandenburg, keine Bedenken und Hinweise zum eingereichten Änderung des Bebauungsplans, da von unserem Amt wahrzunehmende öffentliche Belange durch die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die keine Bedenken und Hinweise bestehen, da keine durch Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt werden.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

Amt Neverin

Dorfstraße 36
DE-17039 Neverin

bearbeitet von:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Internet:
Az:

Schwerin, den 05.03.2021

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**
hier: B-Plan 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der
Gemeinde Wulkenzin -

Ihr Zeichen: 4.3.2021

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Redacted signature]

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAN, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE78 1300 0000 0013 001561
BIC: MARDEF130

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangelungsbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Regionalstandort / Amt / SG
Waren (Müritzer) / Bauamt / Kreisplanung
Auskunft erteilt: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED] 0395 [REDACTED]
[REDACTED]@mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen: [REDACTED] Ihre Nachricht vom: [REDACTED] Mein Zeichen: 1318/2021-502 Datum: 15. April 2021

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ beschlossen. Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben des Amtes Neverin für die Gemeinde Wulkenzin ist der Landkreis hierzu zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

Mit der vorliegenden 4. Änderung ist nunmehr beabsichtigt die mittlerweile mit der Umsetzung der baurechtlichen Möglichkeiten basierend auf dem bestehenden Planungsrecht in Neuendorf entstandene Bebauungsdichte im Sinne einer geordneten und verträglichen städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu lösen.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritzer) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65906 IBAN: DE 57 15 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLA2211WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Waldgeger Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
---	---	--	--

Abwägungsvorschlag:

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

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 22. März 2021 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 werden für das o. g. Plangebiet sowohl reine als auch allgemeine Wohngebiete konkret festgesetzt; Grünflächen werden dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass die o. g. Bebauungsplanänderung insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

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

Die Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung und haben grundsätzlich verbindlich und rechtseindeutig zu erfolgen. Wesentlich ist dabei immer eine klare unmissverständliche Planaussage; die Festsetzungen müssen einen abschließenden, regelnden Inhalt haben.

Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit müssen in einem Bebauungsplan die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein. Der Inhalt eines Bebauungsplanes muss also genau erkennbar und feststellbar sein.

Zur Rechtseindeutigkeit und –klarheit der Festsetzungen ist daher eine **Zeichenerklärung** der in der Planzeichnung, auch wenn es lediglich die **Geltungsbereiche** der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne sind, zu ergänzen.

Im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist über den Verfahrensschritt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu befinden.

5. Aus naturschutz-, immissionsschutz-, wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und der unteren Verkehrsbehörde gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Änderungsplanung der Gemeinde Wulkenzin.

Im Auftrag

OB Datenplanung

Begründung:

Der Plangeltungsbereich wird rechtseindeutig auf der aktuellen Katasterkarte festgesetzt. Der Entwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

bearbeitet von: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Aktenzeichen: [REDACTED]
Schwerin, 29. März 2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

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

Ihre Anfrage vom 04.03.2021; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

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

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070-0
Telefax: +49 385 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Abwägungsvorschlag:

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

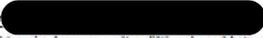
Begründung:

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

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

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. 
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung
Vorsitzender
Ingo Meyer
Reinhold Hüls
Aufsichtsrat
Vorsitzende
Dr. Diana Kuhk

Johr-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21N85

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE137270540

Ihr Zeichen: 04.03.2021
Ihre Nachricht: [REDACTED]
Ansprechpartner: [REDACTED]
Datum: 1. April 2021

Stellungnahme zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin
Unser Auftrag Nr. [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Diekow,

die uns mit Schreiben vom 04.03.2021 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der neu-mediant GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

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

Weiterhin behält die Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 2076/18 ihre Gültigkeit.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

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

Gasversorgung

Für die Änderungsflächen 1 und 2 sowie die Aufhebungsfläche 1 behält die Stellungnahme mit dem Auftrag Nr. 2076/18 vom 22.11.2018 weiterhin ihre Gültigkeit.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Das B-Plangebiet ist trinkwasserseitig komplett erschlossen.

Auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier gedruckt.



Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

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

Die fachtechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung eingestellt.

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 1. April 2021
an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Neverin
Betreff Stellungnahme zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde
Wulkenzin
Unser Auftrag Nr.: 0520/21

Die ausschließlich textlichen Änderungen haben wir wie folgt geprüft:

Anzahl der Wohnungen

Die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in dem beschriebenen Abschnitt hat keinen Einfluss auf die bestehende Versorgungsstruktur. Die Objekte sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Öffentliche Grünflächen Über Umnutzungen von Grünflächen ist neu.sw im Rahmen einer TöB-Beteiligung zu informieren. neu.sw prüft daraufhin die Betroffenheit der öffentlichen Trinkwasseranlagen. Sollten sich daraus Leitungsänderungsmaßnahmen ergeben, sind diese nach dem aktuell gültigen Konzessionsvertrag bzw. nach der AVBWasserV oder entsprechend anderer Vereinbarungen zu planen und zu finanzieren.

Private Grünflächen Vor Errichtung der baulichen Anlagen hat sich der Grundstückseigentümer bei neu.sw über das Vorhandensein von Trinkwasserleitungen zu informieren. Überbauungen von Trinkwasserleitungen sind nicht gestattet.

Löschwasserzisterne

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

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

Abwasserentsorgung

Für die Änderungsflächen 1 und 2 sowie die Aufhebungsfläche 1 behält die Stellungnahme mit dem Auftrag Nr. 2076/18 vom 22.11.2018 weiterhin ihre Gültigkeit.

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

Fernwärmeverteilung

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

neu-medianet GmbH

In den angrenzenden Bereichen zum B-Plan-Gebiet verlaufen Leitungen der neu-medianet GmbH zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten. Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/ein Schachtschein einzuholen. Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw

vom 1. April 2021

an Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Neverin

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

Unser Auftrag Nr.: 0520/21

neu.sw (Tel. 0395 3500-694) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH



Polizeiinspektion Neubrandenburg, Beguinenstraße 2, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

bearbeitet von: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Aktzeichen: [REDACTED]
Neubrandenburg, 04.03.2021

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin
Hier: **Stellungnahme der Polizeiinspektion Neubrandenburg gem. §§ 2(2), 4(2) BauGB**

Vonseiten der Polizeiinspektion Neubrandenburg bestehen hinsichtlich des vorgestellten Bauvorhabens der Gemeinde Wulkenzin keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

[REDACTED]
Elektronisch erstellt, ohne Unterschrift gültig

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Neubrandenburg
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:
Polizeiinspektion Neubrandenburg
Beguinenstraße 2
17033 Neubrandenburg

Telefon: +49 395 5582 0
Telefax: +49 395 5582 5006
E-Mail: pl.neubrandenburg@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass vonseiten der Polizeiinspektion Neubrandenburg hinsichtlich des vorgestellten Bauvorhabens der Gemeinde Wulkenzin keine Bedenken bestehen.

001720 06.APR 21

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

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

17039 Neverin



Bearbeiter

Telefon

Mail

Az

Neustrelitz, den 29. März 2021

Tgb.-Nr.

Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin - Ihre Email vom 04. März 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Geltungsbereich dieser Änderung berührt nicht die Belange der Straßenbauverwaltung als Bauasträger 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.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

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

E-Mail
sba-rnz@sbnv.mv-regierung.de

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

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

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

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
Gesendet: 06.04.2021 16:34
An: Diekow Alexander (22)
Betreff: Stellungnahme S00992872, VF und VFKD, Gemeinde Wulkenzin, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

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

Amt Neverin - Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00992872
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 06.04.2021
Gemeinde Wulkenzin, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.03.2021.

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

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

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

Deutscher Wetterdienst - Postfach 80 05 52 - 14405 Potsdam

Finanzen und Service

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Geschäftszeichen:

Fax:
069/8062-11919

UST-ID: DE221793973

Stahnsdorf, 25. März 2021

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre Email vom 04.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin und nehme hierzu wie folgt Stellung.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Leiter Verwaltungsbereich Ost



www.dwd.de
Dienstgebäude: Güterfelder Damm 87-91 - 14532 Stahnsdorf, Tel. 069 8062 5171
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Fundesbank Saarbrücken - IBAN: DE31 6900 0000 0059 0016 20, BIC: MARKDEF 1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG)



Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass vonseiten des DWD hinsichtlich des vorgestellten Bauvorhabens der Gemeinde Wulkenzin keine Bedenken bestehen.

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher -

Amtseingebörige Gemeinden:
Beseitz, Brunn, Noddemin, Neuenkirchen,
Neverin, Staven, Sponholz, Trollsenhagen,
Blankenhof, Woggenzin, Wulkensin, Ziesow



Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Amt Neverin
SB Bauleitplanung
a.diekow@amtneverin.de

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

Ihre Nachricht vom Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen Neverin, 09.04.2021

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

Sehr geehrter Herr Diekow,

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

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

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

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

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkensin nimmt die Hinweise zur Kenntnis und beauftragt das Amt Neverin, SG Brandschutz die Klärung mit den Neubrandenburger Stadtwerken vorzunehmen.
Der Landkreis wurde ebenfalls in diesem Verfahren beteiligt.

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



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

Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

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

Bearbeiter: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Az: [REDACTED]
ROK-Reg.-Nr.: [REDACTED]
Datum: 22.03.2021

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

hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindeneteiligungsgesetzes – BüGembeteilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Bekanntmachung der Gemeinde Wulkenzin vom 17.02.2021
- Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin einschließlich Entwurf der Begründung, Stand: Februar 2021
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 3. Änderung des B-Plans „Eigenheimstandort Neuendorf“ vom 08.10.2020

1. Planungsanlass und -ziel:

Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 16.02.2021 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ einschließlich des Entwurfes der Begründung (Stand: Februar 2021) gemäß § 2 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Plan ausgewiesenen Flächen des Ortes Neuendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 192
- im Westen und Süden von der vorhandenen bebauten Ortslage (Wohnbebauungen)
- im Nordosten von der freien Landschaft (Ackerflächen).

Hausanschrift:
Helmut-Just-Str. 4
17036 Neubrandenburg

Telefon: 0395 77755 1-100
E-Mail: poststelle@atrimis.mv-regierung.de

Abwägungsvorschlag:

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine zeichnerischen Festsetzungen, sondern ausschließlich textliche Festsetzungen bzgl. Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, zulässige Anzahl an Stellplätzen und zulässige Einfriedung von Privatgrundstücken zum öffentlichen Straßenraum.

2. Im Ergebnis der Prüfung der Unterlagen ist Folgendes festzustellen:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Gemäß 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur dem Ortsbild und den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

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

3. Schlussbestimmung:

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


Leiter

nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung M-V, Referat 360

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Landesjagdverband
Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 LNatSchG

Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e. V., Forsthof 1, 19374 Parchim OT Damm

Amt Nevern
Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Nevern



Forsthof 1 · 19374 Parchim OT Damm
Telefon: (03871) 63 12-17
Telefax: (03871) 63 12-12

[REDACTED]
[REDACTED]
Damm, den 17.03.2021

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

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Diekow,

wir möchten Ihnen mitteilen, dass des zum o.g. Vorhaben seitens des Landesjagdverbandes M-V und des Kreisjagdverbandes Mecklenburg-Stritz keine Einwände und Ergänzungen gibt. Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geschäftsführerin

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Feststellungen des **Landesjagdverbands Mecklenburg-Vorpommern e.V.** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass vonseiten des Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. hinsichtlich des vorgestellten Bauvorhabens der Gemeinde Wulkenzin keine Bedenken bestehen.



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

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. [REDACTED] eMail: [REDACTED]

Gemeinde Wulkenzin
Leiter Fachbereich Bau und Ordnung
Alexander Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Neubrandenburg, 19.03.2021

**Beteiligung gemäß §4 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2: „Eigenheimstandort
Neuendorf“**

Sehr geehrter Herr Diekow,

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

Wir nehmen das Verfahren zur Kenntnis und bitten den folgenden Hinweis zu beachten:

Ich lehne die Überschreitung der GRZ zugunsten von Schottergärten ab. Diese sind nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch, da die Artenvielfalt in diesen äußerst gering ist und durch die Versiegelung eine deutliche Belastung des Bodens vorliegt. Die Überschreitung ist zudem nicht mit BauGB §1a (2) vereinbar, der einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorsieht. Ebenso ist diese Versiegelung nicht mit §55 WHG vereinbar, der vorsieht das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder verrieseln. Eine Ableitung des Niederschlages in die öffentliche Kanalisation stellt zudem eine unnötige, zusätzliche Belastung für diese dar.

Über die GRZ hinaus errichtete Anlagen stehen zudem im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften (dem aktuellen B-Plan). Nach §80 Landesbauordnung kann die Bauaufsichtsbehörde eine teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen.

Daher regen wir an Schottergärten per Regelung im Bebauungsplan auszuschließen und festzusetzen, dass mindestens 30% der Fläche aller Vorgärten zu bepflanzen sind.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

BUND-Neubrandenburg

Landesgeschäftsstelle:
Wilmsche Straße 152
19033 Schwerin
Tel. 03 85 52 13 39-0
Fax 03 85 52 13 39-20
E-Mail: bund_mv@bund.net

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 67 1405 2000 0360 0601 43
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, Hauptplatz, 10 Wilmsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg
Einsparmaßnahmen und Vermittlungsstellen sind nach §13 StbStG von der Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Abwägungsvorschlag:

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

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass vonseiten des BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. hinsichtlich des vorgestellten Bauvorhabens der Gemeinde Wulkenzin Hinweise gegeben werden. Die Gemeinde hat festgesetzt, dass vollflächige Anlagen als Steingarten oder als Steinschotterflächen im Vorgartenbereich unzulässig sind. Eine Überschreitung der GRZ zu Gunsten von Schottergärten ist nicht Bestandteil der gemeindlichen Planung. Auch die Festsetzung der GRZ selbst ist nicht Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans.

Die Gemeinde hat festgesetzt, dass die Vorgärten als Grünflächen anzulegen sind. Eine Festlegung der Prozentzahl für Pflanzflächen im Vorgartenbereich wird abgelehnt. Durch die GRZ ist geregelt, wie viel Grundstücksfläche als Vegetationsfläche verbleiben muss.

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

Ich beantrage, den ursprünglichen Passus bei zu behalten:

II. Örtliche Bauvorschriften

6. Einfriedungen/ Vorgärten

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

Grund:

In der Vogelbeerenstraße wird dieser Abstand auf der südlichen Seite schon jetzt nicht eingehalten. Zäune sind am Straßenrand errichtet und Feldsteine (ca. 30 – 40 cm Durchmesser) liegen auf den Grundstücksgrenzen am Straßenrand; zusätzlich werden Blumentöpfe/ Blumenkästen u. ä. an den Zäunen zur Straße hin gehängt – sie ragen also zusätzlich in den Verkehrsraum.

Die verbleibende Breite der Straße ist so gering, daß beim Begegnen von zwei PKW auf den Fußweg ausgewichen werden muß, was sehr fraglich ist. Daß dann LKW auf den Fußweg ausweichen ist sicher auch nicht vorgesehen, denn dann hätte die Straße gleich breiter gebaut werden können.

Besonders prekär wird die Situation im Winter. Da die Vogelbeerenstraße in diesem Bereich von den Bürgern nicht beräumt wird, sind dann die Straßenränder nur zu erahnen und die Feldsteine am Straßenrand sind unter dem Schnee versteckt.

Neuendorf, den 30.03.2021

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken der **Privatperson 1** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, jedoch nicht in die Planung eingestellt.*

Begründung:

Die Gemeinde Wulkenzin nimmt die Hinweise vonseiten der Privatperson 1 bezüglich der Feldsteine an den Grundstücksgrenzen, Blumentöpfe und -kästen, die in den öffentlichen Bereich der Vogelbeerenstraße ragen zur Kenntnis. Sie sind nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung. Im wirksamen Bebauungsplan ist die Straßenraumbreite festgesetzt. Die Gemeinde wird die Problematik (unzulässige Einschränkung des Straßenraumes) in Zusammenarbeit mit dem Amt Neverin, FB Bau und Ordnung klären. Die Schneeräumung im Winter ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Gemeinde lehnt die Rücknahme der Streichung der örtlichen Bauvorschrift 6.2 zu den Einfriedungen ab.

<p>Das planerische Ziel für die Änderung des B-Planes besteht darin, dass die Entwicklung und Erhaltung der kleinteiligen Bebauung gesichert wird, was wir ausdrücklich begrüßen.</p> <p>Die textliche Festsetzung „Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig“ ist u. E. nicht hinreichend präzise. Es ist nicht klar, inwieweit die textliche Festsetzung auch für die nach den Planzeichen neben Einzelhäusern ebenfalls zulässigen Doppel- und Reihenhäuser gelten soll. Nach der Rechtsprechung gilt die Zwei-Wohnungsklausel grundsätzlich auch für Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben (vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 16.04.2012, Az. 3 L 156/08). Das Planungsziel, eine kleinteilige Bebauung zu sichern, kann u. E. damit nicht erreicht werden. Wir halten nachfolgende Formulierung für geeigneter, um das Planungsziel zu erreichen und</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Einwendung der Privatperson 2 wird im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, <u>jedoch nicht in die Planung eingestellt.</u></i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die Privatperson 2 die Zielstellung der 4. Änderung begrüßt. Die geäußerten Bedenken zielen auf eine weitere Einschränkung der zulässigen Wohnungsanzahl bei Doppel- und Reihenhäusern und somit Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen.</i></p>
<p>bitten diese aufzunehmen:</p> <p><i>„Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppel- und Reihenhausbauung ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe zulässig.“</i></p> <p>Wir bitten Sie uns über die Abwägungsentscheidung der Gemeinde in Bezug auf unsere Einwendung zu informieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><i>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 müssen sich auf Wohngebäude beziehen. Zu Grunde zu legen ist das einzelne Wohngebäude. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 um mehrere Wohngebäude. Unterschiedliche Festsetzungen der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Einzelhäusern und Doppelhäusern oder Hausgruppen würde zu einer nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung führen. Dass dafür ausreichende städtebauliche Gründe vorliegen, muss verneint werden. Zu beachten ist, dass die Anzahl der Wohnungen mittelbar auch über das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere die GRZ) begrenzt wird. Nach Rechtsprechung (VHG München Urt. V. 12.9.2000 -1 N 98.3549, BRS 63 Nr. 76) ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 keine Grundlage für die Begrenzung der Wohnungszahl je Baugrundstück.</i></p>

Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Blum[REDACTED] Wulkenzin, Neuendorf Fl[REDACTED]s Grundstück ist in dem Bebauungsplangebiet gelegen und auch von der geplanten Änderung betroffen. Die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes soll mit den Planungsänderungen in Ziff. I, 1a der textlichen Festsetzungen erheblich eingeschränkt werden. Bei dem Grundstück meines Mandanten handelt es sich um das einzige noch unbebaute Grundstück in dem betroffenen Gebiet. Die beabsichtigte Planung stellt sich daher als reine Verhinderungsplanung dar. Sie trifft letztendlich ausschließlich meinen Mandanten und keinen weiteren Eigentümer. Es geht erkennbar ausschließlich darum zu verhindern, dass mein Mandant seine Ihnen bekannten Bauabsichten umsetzt. Das stellt allerdings kein zulässiges Planungsziel dar, weshalb eine entsprechende Planänderung in jedem Fall rechtswidrig sein dürfte.

Abwägungsvorschlag:

*Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Bedenken der **Privatperson 3** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, jedoch nicht in die Planung eingestellt.*

Begründung:

Die Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungszahl in Wohngebäuden betrifft bis auf einzelne Ausnahmen den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung und nicht nur ein spezielles Grundstück. Bisher hat die Gemeinde das Maß der Wohnnutzung insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 ff BauNVO begrenzt. Eine gezielte unmittelbar wirkende Begrenzung der Wohnungszahl ist jedoch nur durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB möglich. Auf diese Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung des Eigenheimstandortes Neuendorf, dem Planungsziel, dass die Gemeinde von Anfang an verfolgt hat. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt, um zu verhindern, dass sich der Charakter eines bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten, als allgemeines bzw. reines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern ändert.

Das in der Begründung enthaltene, aus meiner Sicht lediglich vorgeschobene Planungsziel, die „aufgetretenen Probleme mit der Dichte der Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, mit den Stellplätzen, Nutzungen der Grünflächen sowie der Vorgartengestaltung, soweit möglich planerisch zu lösen“, lässt sich angesichts der baulichen Situation im Gebiet nicht erreichen. Wie gesagt – nur das Grundstück meines Mandanten ist noch unbebaut. Es ist nicht ersichtlich, wie mit der Bebauungsplanänderung daher das formulierte Ziel verwirklicht werden könnte.

Außerdem ist es nicht ersichtlich, welche Probleme mit der Dichte der Bebauung denn aufgetreten sein sollen. Solche sind nicht erkennbar und liegen auch tatsächlich nicht vor. Der Plangeber gibt sich auch nicht die Mühe, diese in der Begründung zur Bebauungsplanänderung zu benennen. Es ist nicht erkennbar, welche Probleme mit den Stellplätzen, die Nutzung der Grünflächen sowie der Vorgartengestaltung aufgetreten sind, den mit den vorgesehenen planerischen Änderungen entgegengewirkt werden könnte.

Mein Mandant wendet sich auch gegen die geplante Erweiterung der Stellplatzpflicht. Auch diese trifft angesichts der tatsächlich bestehenden Situation nur noch meinen Mandanten. Es ist nicht erkennbar, dass ein erhöhter Stellplatzbedarf entstanden sein könnte. Angesichts der Zusammensetzung der Bevölkerung in dem Gebiet einschließlich gepannter Vorhaben, kann nicht davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit mehrere Fahrzeuge vorgehalten werden, für die ein erhöhter über die gegenwärtigen Festsetzungen hinausgehender Stellplatzbedarf geschaffen werden müsste.

Insgesamt erweist sich die geplante Änderung als unzulässige „Verhinderungspolanung“.

Nach alledem erweist sich die Änderung des Bebauungsplanes als rechtswidrig.

Die Überschreitungen der GRZ mussten leider festgestellt werden im Bereich der 2. Änderung. Dass Stellplätze fehlen, Grünflächen anders genutzt werden bzw. anders genutzt werden sollen gilt für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung ebenso wie die Problematik der Vorgartengestaltung.

Aus welchem Grund die Festsetzungen des Bebauungsplans nur für unbebaute Grundstücke gelten sollen, erschließt sich der Gemeinde nicht.

Festgestellt wurden Überschreitungen der Grundflächenzahl bei 3 Grundstücken, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht konkretisiert werden können.

Stellplatzprobleme gibt es im öffentlichen Raum und teilweise auf den privaten Grundstücken, wo mehr als eine Wohnung je Wohngebäude vorhanden sind. Bei den Grünflächen sollen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich die zulässigen Nutzungen an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Für die Festsetzung zur Vorgartengestaltung, dass keine vollflächigen Anlagen als Steingarten und Schottergärten zulässig sind, gibt es ebenfalls Anlass im Eigenheimgebiet.

Die Bestandsituation zeigt sehr wohl, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass pro Wohnung nur ein Fahrzeug vorhanden ist.

In ihrer Abwägung hat die Gemeinde die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, ändert nichts an der Zulässigkeit der Wohnnutzung sowie am Maß der Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse). Insoweit wurde den privaten Belangen der Grundstückseigentümer entsprochen. Andererseits kann die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu Einschränkungen führen. Die Erhaltung des Eigenheimgebietes ist ein städtebaulicher Grund, der als öffentlicher Belang in die Abwägung eingestellt wurde, und der die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigt.

In Ergänzung zu meinem Einwendungsschreiben vom 06.04.2021 möchte ich noch auf folgendes hinweisen:

Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist inkonsistent. Zur Begründung für die Begrenzung der Wohneinheiten wird die hinsichtlich Planungsabsichten der Gemeinde angeführt, man wolle die kleinteilige Struktur, welche durch die Errichtung von Einfamilienhäusern geprägt sei, erhalten. Gleichzeitig wird aber südlich der Ahornstraße zwischen Knick- und Magnolienstraße eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugelassen. Als Grund stützt sich die Planung darauf, dass dies die Größe der Grundstücke eine entsprechende Bebauung zuließe.

Damit wird allerdings das aus Sicht meines Mandanten vorgeschobene Planungsziel der Gemeinde, die kleinteilige Struktur, geprägt durch die Errichtung von Einfamilienhäusern zu erhalten, ad absurdum geführt. Im Übrigen ist eine etwaige Grundstücksgröße kein Argument dafür, generell Mehrfamilienhäuser zuzulassen oder eben auszuschließen. Die Frage ob sich ein Bauvorhaben im Hinblick auf die Grundstücksgröße tatsächlich verwirklichen lässt, ist eine Frage des Einzelfalls und im Zusammenhang mit

Der Plangeltungsbereich ist ein Eigenheimgebiet. Dies ändert sich auch nicht dadurch, dass die Gemeinde in einem sehr kleinen Teilbereich Mehrfamilienhäuser zugelassen hat und diese Ausnahme auch erhalten will. Diese sind außerdem mehr als 200 m vom angesprochenen Standort entfernt. Im einsehbaren Bereich rund um diesen Standort gibt es nur Einfamilienhäuser.

Dem Bestandsgebiet die Prägung durch Einfamilienhäuser abzusprechen ist aus der Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar.

der Erteilung der entsprechenden Genehmigungen zu beantworten. Grundsätzlich ist es Sache des Eigentümers im Rahmen der konkreten Planung unter Beachtung der Grundstücksgröße dieses im Rahmen des Zulässigen optimal auszunutzen. Die Grundstücksgröße alleine kann daher keinen Grund dafür darstellen, die Bebaubarkeit generell einzuschränken. Zumindest stellt die Begrenzung von Wohneinheiten kein geeignetes planerisches Mittel zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung von Grundstücken im Hinblick auf das Verhältnis von Grundstücksgröße zum Maß der möglichen baulichen Nutzung dar.

Auch diese Begründung macht daher den Einwand meines Mandanten, es handele sich um eine reine Verhinderungsplanung in Bezug auf sein Grundstück evident. Bezüglich des Grundstückes meines Mandanten soll die Bebaubarkeit mit einem Mehrfamilienhaus ausgeschlossen werden, während dies in anderen Bereichen zulässig bleiben soll. Sämtliche Argumente sind erkennbar vorgeschoben.

In ihrer Abwägung hat die Gemeinde die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigt. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, ändert nichts an der Zulässigkeit der Wohnnutzung sowie am Maß der Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse). Insoweit wurde den privaten Belangen der Grundstückseigentümer entsprochen. Andererseits kann die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu Einschränkungen führen. Die Erhaltung des Eigenheimgebietes ist ein städtebaulicher Grund, der als öffentlicher Belang in die Abwägung eingestellt wurde, und der die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigt.

Die Bebauung mit Mehrfamilienhäuser wird für 98 % des Plangeltungsbereichs ausgeschlossen.

<p>Einspruch gegen die geplante 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Eigenheimstandort Neuendorf ausgelegt am 08.03.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit lege ich gegen die geplante Änderung des o.g. Bebauungsplanes Einspruch ein und möchte hierzu wie folgt Stellung nehmen: Neuendorf ist Teil einer Gemeinde im Amtsbezirk Nevern, dessen Baubild geprägt ist durch Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Ca. 99% der Häuser wurden in den letzten 30 Jahren errichtet. Neuendorf bietet daher typische Bild einer Trabantsiedlung im Bereich größerer Städte oder Oberzentren, wie in diesem Fall Neubrandenburg, dar. Für den nun in Änderung befindlichen Bauabschnitt wurde im Jahr 2009 begrüßenswerter Weise auf den Zeitgeist reagiert und die vormaligen strengen Vorschriften hinsichtlich der Bebaubarkeit</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Bedenken der Privatperson 4 werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, <u>jedoch nicht in die Planung eingestellt.</u></i></p>
--	---

geloockert und durch liberale Vorschriften ersetzt. Somit war dem Zuzug einer breiteren Bevölkerungsgruppe der Weg geebnet. Die Bebauung ist aktuell mit Ausnahme eines einzigen Grundstücks abgeschlossen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planungsänderung sind lt. Auslage die Dichte der Bebauung, die Stellplätze, die Nutzung der Grünflächen sowie die Vorgartengestaltung. Laut eigener Darstellung in der Begründung zur Planungsänderung wird durch die Planerin selbst ausgeführt, dass eine nachträgliche Reduzierung der GRZ und eine Reduzierung der Anzahl der Geschosse aufgrund der bereits vorherrschenden Bebauung ausgeschlossen ist. Somit widerspricht die Planerin ihrem eigenen Plan! Das Ziel der Reduzierung der Verdichtung ist aufgrund der vollständigen Bebauung (mit Ausnahme von 81/332) nicht mehr realisierbar.

Detaillierte Ausführungen zu Gestaltungsfragen der Vorgartenarrangements und Grünflächenmutzung fehlen sogar ganz! Somit stellt sich mir die Frage nach dem Zweck der ausgelegten Planungsänderung.

In dem die Planungsänderung befindlichen Bauabschnitt Neuendorf's existiert nur noch ein einziges bislang unbebautes Grundstück. Dieses befindet sich auf Flurstück 81/332. Insofern war es erfreulich, dass ein Bauherr aus der Gemeinde dieses letzte Grundstück erworben hat. Er beabsichtigt wohl die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit altersgerechten Wohneinheiten. Eine Nachfrage meinerseits beim Bürgermeister der Gemeinde ergab, dass es eine Warteliste von älteren Leuten und alleinstehenden Personen gibt, welche mangels Angebot nicht bedient werden kann. Weiterhin ergaben meine Nachfragen, dass der Bauherr sämtliche Vorgaben des aktuellen Bebauungsplanes der Gemeinde einhält.

Mit den nun ausgelegten Plänen zur B-Plan-Änderung soll u.a. die Neuordnung der Parkflächen erfolgen und somit meiner Meinung nach zielgerichtet dieses Bauvorhaben aus persönlichen Gründen unter Mitwirkung der Behörden verhindert werden. Eine Vielzahl von belegten Vorkommnissen im vergangenen Jahr lassen mich leider zu diesem Schluss kommen. Gern mache ich hierzu an anderer Stelle detaillierte Angaben. Da die Planungen wiederum zu einer Schadenersatzpflicht in aktuell unbekannter aber wohl nicht geringer Höhe der Gemeinde führen, sollte man an dieser Stelle doppelt die Zulässigkeit der geplanten Änderung prüfen.

Ein Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde. Hierbei sind gem. § 9 BauGB i.V.m. § 1 Raumordnungsgesetz u.a. Belange für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bürger und die Weiterentwicklung der Siedlungen und Wohnbebauungen zu berücksichtigen und eine Gewichtung von privaten, öffentlichen und wirtschaftlichen Angelegenheit durchzuführen. Diese Interessenabwägung ist im Rahmen der ursprünglichen Planung durch das Ingenieurbüro A&S GmbH erfolgt und führte am Ende zu dem aktuell gültigen qualifizierten Bebauungsplan des betreffenden Bauabschnitts.

Ein Bebauungsplan kann gem. § 1 (8) BauGB geändert, ergänzt etc. werden, sofern absolut dringliche Gründe der Raumplanung dies erfordern. Der Verlust einer Aussicht auf die gesamte Stadt Neubrandenburg vom Grundstück 81/55 (dieses Begehrt ist meinerseits nicht ausgedacht) stellt solch einen dringenden Grund schwerlich dar.

Der nun geplanten Änderung in Bezug auf die Schaffung von Parkplätzen muss ich entschieden widersprechen. Und das aus verschiedenen Gründen:

Jede Gemeinde verfügt in seiner Bauleitplanung über ein Parkraumkonzept. Dieses kalkuliert anhand der geplanten Bebauung die Anzahl der öffentlichen und nicht öffentlichen Stellflächen. So auch in der Gemeinde Wulkenzin, OT Neuendorf. Demnach ist es aktuell erforderlich, je Wohnung einen Stellplatz und je Einfamilienhaus zwei Stellflächen auf den eigenen Grundstück

Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ändert die zulässige Art und das Maß der Nutzung nicht. Dies geschieht unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümer, die die Gemeinde in die Abwägung eingestellt hat.

Die Festsetzungen der 4. Änderungen gelten nicht nur für ein Grundstück sondern für den festgesetzten Geltungsbereich.

Es war nie Ansinnen der Gemeinde, Gestaltungsfragen der Vorgartenarrangements zu regeln. Es ging lediglich um die Unterbindung von vollflächige Anlagen als Steingarten oder als Steinschotterflächen im Vorgartenbereich.

Eine Warteliste von älteren Leuten mit entsprechendem Wohnbedarf ist der Gemeinde nicht bekannt.

Eine evtl. Schadenersatzpflicht nach Baugesetzbuch steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit einer unzulässigen Planung. Vielmehr hat der Gesetzgeber für bestimmte Sachverhalte eine Regelung getroffen, wenn im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bereits getätigte Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass von einem Dritten der Verlust einer Aussicht auf die gesamte Stadt Neubrandenburg vorgetragen wurde.

Im gesamten Ortsteil Neuendorf besteht ein Mangel an Stellflächen. Die Gemeinde hat daher nach geeigneten Möglichkeiten gesucht, um weitere öffentliche Stellflächen zu schaffen.

Belegbar ist dies durch eine Vielzahl an festgestellten Straßenverkehrsordnungswidrigkeiten, die sich zu einem Großteil auf die beengten Straßenverhältnisse und fehlenden Parkmöglichkeiten zurück-

vorzuhalten. Zudem existieren in der Nähe von dem letzten zu bebauenden Grundstück öffentliche Parkplätze. Meine Beobachtungen und Dokumentationen der vergangenen Monate und zu unterschiedlichen Tageszeiten ergaben, dass diese Stellplätze in der Regel nur mit einem Fahrzeug eines Anwohners belegt sind. Zumeist sind die Stellflächen unbesetzt.

Weiterhin regte ich vor ca. 3 Jahren, der genaue Zeitpunkt ist ermittelbar, beim Bürgermeister Herrn Blank an, an einer bestimmten Stelle im Änderungsgebiet 3 weitere öffentliche Stellflächen zu schaffen, da sich dieser Bereich ohnehin in der Umgestaltung befand. Diese Anregung wurde seitens der Gemeindeverwaltung verworfen, da kein Mehrbedarf an Stellflächen bestünde.

Ein weiterer Punkt, welcher gegen die geplante Erhöhung der Stellflächenzahl spricht, ist das gänzliche Fehlen eigener Stellflächen auf dem eigenen Grundstück von Flurstück 81/22. In Kenntnis oder unter Mitwirkung? des Versäumnisses hat die Gemeinde gebilligt, dass auf der im Eigentum der Gemeinde stehenden Nebenfläche per Pachtvertrag (unentgeltlich?) eine Nutzungsüberlassung an den Grundstückseigentümer erfolgte. Auf dieser Nebenfläche errichtete dieser seine Stellflächen. Eine Heilung des Umstandes, auf dem eigenen Grundstück Stellflächen vorzuhalten, erfolgte allerdings nicht.

Des Weiteren wurde mit Datum vom 19.02.2020 an die Gemeindevertreter eine Parkraumschaffung auf einem ebenfalls in diesem Änderungsgebiet befindlichen Flurstück herangetragen bzw. die Umsetzung auf nichtgemeindliche Kosten als Abschluss einer Ortsplanung beantragt. Auch das lehnte die Gemeindevertretung ab. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass weiterhin kein Mehrbedarf erkennbar ist und die Gemeinde es sich sogar leisten kann, auf eigene Flächen zugunsten einzelner Anwohner zu verzichten.

In Ergänzung zu den angeführten Punkten ist der Parkplatzbedarf bei den bereits weiteren vorhandenen Mehrfamilienhäusern zu betrachten. In der Ahomstr. 2, 2a steht in ca. 200 m Entfernung ein Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten, in der Ahomstr. 4 steht ein Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten, im Rosenring 20 in ca. 150 Metern Entfernung ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und in der Rotdornstr. 14 ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten. Je Wohneinheit wird jeweils 1 Stellplatz vorgehalten. Beschwerden über ein Nichtausreichen der Stellflächen sind mir nicht bekannt.

Der auf dem Grundstück 81/332 geplante Neubau soll meiner Kenntnis nach altersgerechte Wohneinheiten umfassen. Aufgrund der allgemeinen Bauvorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Barrierefreiheit ist zu erwarten, dass alterstechnisch gemischte Bewohner einziehen werden. Diese haben in der Regel keine 2 Fahrzeuge sondern z.T. nicht ein einziges eigenes Fahrzeug. Anders verhält es sich bei Ein- oder Zweifamilienhäusern. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner und der wohnflächenbedingten Anzahl der Bewohner sind tatsächlich 2 Fahrzeuge in den meisten Fällen zutreffend. Meine Fragen lauten nun: Anhand welcher Parameter wurde eine neue Bedarfsermittlung durchgeführt? Wurden Ersatzflächen, wie z.B. die Grünstreifen an den Straßen in die Betrachtungen miteinbezogen? Inwieweit ist eine Parkraumsatzung als erste und einfachste Gestaltungsvariante umgesetzt worden? Da es sich um eine weitreichende Entscheidung handelt, ist vermutlich ein aktuelles Parkraumkonzept erstellt worden. Ich bitte um Auslage des entsprechenden Gutachtens! Dies sind die Fragen, welche die Planung hätte beantworten sollen und welche zur Lösung eines nicht vorhandenen Problems hätten führen können.

Wie bereits festgestellt handelt es sich bei der geplanten Änderung der Stellflächenzahl um eine Reduzierung des Grundstückswertes für den betreffenden Eigentümer des geplanten Mehrfamilienhauses. Diese Wertminderung zuzüglich der Kosten für Umplanung, Baupreissteigerungen etc.

führen lassen.

Diese Darstellung unterstreicht das o.g. Erfordernis, weitere Stellflächen vorhalten zu müssen.

Das Ordnungsamt wird mit einer Vielzahl von Anzeigen bezüglich falsch parkender Fahrzeuge in Neuendorf konfrontiert. Diese stammen sowohl von Privatleuten als auch von der Gemeinde selbst.

Ein Parkraumkonzept wurde nicht erarbeitet. Eine Parkraumsatzung gibt es für das gesamte Gemeindegebiet nicht. Regelungen zu Stellflächen erfolgen zulässigerweise im Rahmen von Bebauungsplänen entsprechend § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V.

sind durch die Gemeinde zu entschädigen. Nach meinem Kenntnisstand gibt es bereits 3 anwaltliche Stellungnahmen, welche dies bestätigen. Zum einen gibt es eine Stellungnahme eines amtsinternen Juristen, eine Stellungnahme eines vom Bürgermeister der Gemeinde Wulkenzin, OT Neudorf beauftragten Rechtsanwaltes und eine Stellungnahme des Rechtsanwaltes des Bauherren. Alle 3 Stellungnahmen kommen dabei zum selben Schluss: Die Gemeinde Wulkenzin ist gegenüber den Eigentümern schadenersatzpflichtig. In Kenntnis dieses Sachverhaltes wurden die Gemeindevertreter in der Gemeinderatsversammlung vom 03.03.2020 öffentlich von Herrn Dieckow, Bauamtsleiter vom Amt Neverin darüber belehrt und zusätzlich aufgeklärt, dass die kommunale Schadensausgleichskasse nicht eintritt, da die Beschlüsse zur nun ausgelegten B-Planänderung in Kenntnis der Schadenersatzpflicht gefasst wurden. Die einzelnen Gemeindevertreter haften für die eintretenden Schäden dem Grunde und einer noch festzustellenden Höhe gesamt- und selbstschuldnerisch.

Sämtliche Gemeindevertreter sind in ihrer Tätigkeit verpflichtet, Schaden von der Gemeinde fern zu halten. Dies betrifft finanziellen Schaden und Schäden im öffentlichen Leben. Beidem sind Teile der Gemeindevertretung nicht nachgekommen. Zum einen führte die Bildung einer Fraktion auf Anraten des ehemaligen Innenministers von MV Lorenz Caffiers (Auskunft erteilt durch Bürgermeister Blank) zu Mehrkosten für die Gemeinde in Höhe von ca. 64.000 EUR. Dies ist ein Novum für unsere Gemeinde. Zum anderen führte eine regelrechte Hetzkampagne gegen den künftigen Bauherren zu einer erheblichen Störung des öffentlichen Lebens in der Gemeinde. Auch hier waren / sind Teile der Gemeindevertretung maßgeblich beteiligt. Detaillierte Angaben können gern zusätzlich abgegeben werden.

Ich möchte ergänzend zum Thema der Anzahl von Stellflächen noch Folgendes anmerken. Ich habe hierzu mit der Geschäftsführung eines großen Wohnungsverwalters in Neubrandenburg Rücksprache gehalten. Nach den Untersuchungen bzw. Bedarfsermittlungen geht man davon aus, dass langfristig (30 Jahre) aufgrund der Mobilitätsentwicklung der Bevölkerung die Stellflächenzuordnung je Wohneinheit weniger als 1:1 betragen werden. Das bedeutet, dass bereits heute bei Neubauprojekten in Neubrandenburg für eine neue Wohneinheit weniger als ein neuer Parkplatz geschaffen wird.

Der hier geplante Eingriff in die persönlichen Rechte eines Einzelnen (Flurstück 81/322) kann nicht mit dem Allgemeinwohl begründet werden. Anhand der vorgenannten Umstände kann dieser geplante Eingriff nur verneint werden. Er führt zu einem Schaden für alle Bewohner der Gemeinde, verursacht durch eine charakterlich und fachlich fragwürdige Gemeindeverwaltung. Es steht somit dringend zu überprüfen, wie dies verhindert werden kann. Meiner Meinung nach geht das nur durch ersatzloses Fallenlassen der vorliegenden B-Planänderung und eine Überarbeitung/Einarbeitung von tatsächlichen Problempunkten. Die Bestrebungen zur Verhinderung des Bauvorhabens auf Flur 81/322 sind im Interesse aller sofort zu stoppen.

Mit freundlichen Grüßen

Eine Stellungnahme eines amtsinternen Juristen ist nicht bekannt.

Die Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ausdrücklich kein Bauvorhaben verhindert werden soll. Ob überhaupt ein Schaden entstanden ist und wenn ja, ob dieser zu entschädigen ist bleibt einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

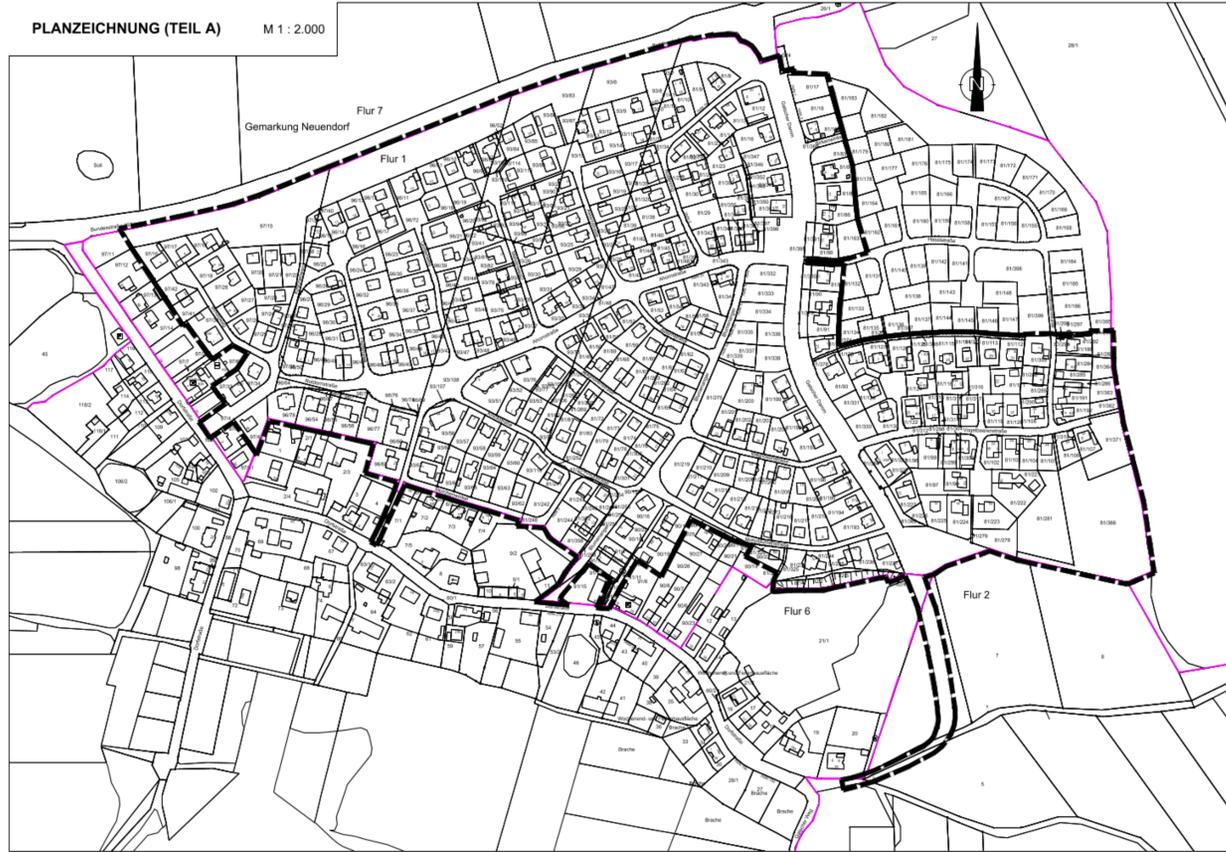
Die Hinweise zum Umgang zur Ermittlung des Stellflächenbedarfs durch ein Neubrandenburger Wohnungsverwalter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beschränkt sich nicht nur auf das hier genannte Flurstück.

<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Widerspruch zur geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin ein.</p> <p>Unsere Wohnung hat einen Parkplatz und benötigt keinen weiteren, ist baulich auch überhaupt nicht möglich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> <i>Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Einwendung der Privatperson 5 wird im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen, <u>jedoch nicht in die Planung eingestellt.</u></i></p> <p><u>Begründung:</u> <i>Die Gemeinde Wulkenzin nimmt zur Kenntnis, dass die Privatperson 5 die Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohnung ablehnt. Die Gemeinde geht davon aus, dass von 2 erforderlichen Pkw je Haushalt auszugehen ist. Die Festsetzung ist bei Neubebauung, grundlegender Änderung oder Neuordnung der Grundstücke umzusetzen.</i></p>
---	--

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

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



Kartengrundlage digitale ALK Stand 16.04.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

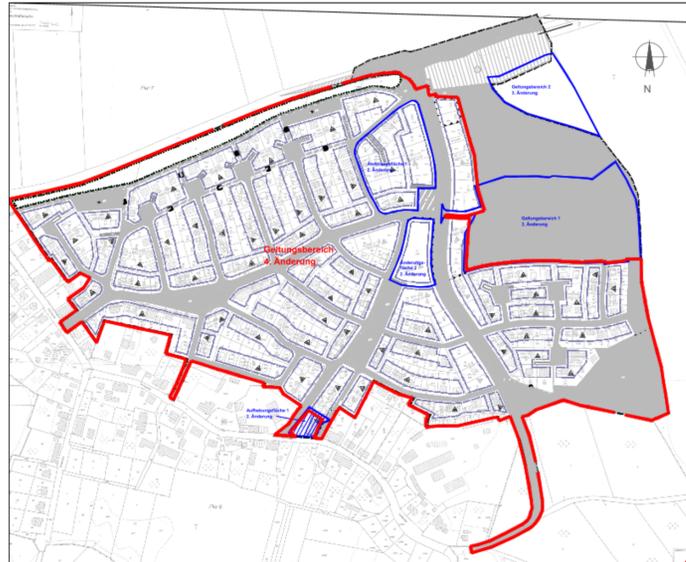
I. Festsetzungen

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand

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



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

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ nach § 13 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.02.2020 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2020 bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am 16.02.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.02.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Der geänderte Entwurf Stand 04/2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin in ihrer Sitzung am ...04.2021 gebilligt und zur erneuten Beteiligung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ Stand 04/2021 und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wulkenzin, den

Siegel Bürgermeister

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

Neubrandenburg, den

..... Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

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

Wulkenzin, den

Siegel Bürgermeister

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

Wulkenzin, den

Siegel Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin
 Stand: April 2021
 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

Gemeinde Wulkenzin

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

Begründung

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

Stand: Entwurf

April 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

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

INHALT

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

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

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

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

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

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

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

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

Die Gemeinde überprüft die damit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen, um erforderliche Änderungen vornehmen zu können. Ausgeschlossen von der 4. Änderung ist der nordöstliche Bereich einschließlich der 3. Änderung, die gerade wirksam geworden ist.

2.3 Planverfahren

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

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

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

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

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss

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

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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

Landesplanerische Stellungnahme

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.03.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 16.04.2020 gingen 20 Behördenstellungen ein; von den betroffenen Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbe-

zogen. In der Folge wurde der Entwurf mit einer Planzeichnung zur rechtseindeutigen Festsetzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung ergänzt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand 04/2021 wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

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

3.2 Bebauung und Nutzung

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

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Bundesstraße B 192 erschlossen, an die der Gatscher Damm einmündet. Die Straßen Ahornstraße/Rotdornstraße und Blumenanger dienen der inneren Erschließung des Gebietes. Das Straßennetz wird durch Asternstraße, Birkenweg, Fliederweg, Kirschenweg, Knickstraße, Kornblumenstraße, Magnolienstraße, Malvenweg, Mohnblumenstraße, Quittenweg, Rosenring, Storchenwinkel und Vogelbeerenstraße ergänzt.

Die technische Erschließung ist vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

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

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

4.2.2 Landesplanerische Stellungnahme

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

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

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

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine zeichnerischen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ bleiben bestehen.

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

6.1.2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 2 je Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Entwicklung und Erhaltung der kleinteiligen Bebauung war immer Planungsziel der Gemeinde. Größere Gebäude passen nicht in die meist sehr kleinteilige Grundstücksstruktur und führen zu Nachbarschaftsproblemen, Überschreitungen der Baudichte und Problemen bei den Stellplätzen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann zu Einschränkungen der Belange der privaten Grundstückseigentümer führen. Die Erhaltung des Eigenheimgebietes ist ein städtebaulicher Grund, der als öffentlicher Belang in die Abwägung eingestellt wurde, und der die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigt.

Abweichend davon sind auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig. Hier bietet die Grundstücksgröße die erforderlichen Voraussetzungen dafür.

6.2 Verkehrsflächen

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

6.3 Grünflächen

In der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung öffentliche und private Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Im Rahmen der 4. Änderung werden textliche Festsetzungen ergänzt.

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

6.7 Hinweise

6.7.1 Munitionsfunde

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

Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

6.7.2 Wasserversorgung

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

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

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

6.7.3 Leitungen

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

Wulkenzin,

Der Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Wulkenzin, Landkreis Mecklenburg Strelitz

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage
WR	Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*) § 4 BauNVO
M	Mischgebiet § 6 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet - Wasserversorgungsanlage § 11 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z. B. 0,3 § 16/2/1 BauNVO
0	Zahl der Vollgeschosse zwingend Hinweis: Geschosse, die im Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen. § 16/2/2 BauNVO
I-B	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16/2/3 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
o	Baugruppe § 23/2 BauNVO
o	offene Bauweise § 22/2 BauNVO
o	nur Einzelhausbebauung zulässig
o	Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
o	Reihen-, Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
Verkehrsfächen	§ 9/1/11 BauGB
o	Straßenbegrenzungslinie
o	Straßenverkehrsfläche
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
o	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P	Parkplatz
F	Fußweg
Fl	Bauhalte- / Buswendepunkt
Fl	Fuß- / Radweg
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9/1/12 BauGB
o	Fläche für Versorgungsanlagen
o	Gasdruckregulierung
Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
o	öffentliche Grünflächen
o	Zweckbestimmung
o	Spielfläche
o	Sport- und Spielwiese
o	Wohngelände mit Anliegerflächen
o	Wiesen, Bänke, Gehölz, straßenbegleitende Parzellflächen
o	Wiese, naturbelassen
o	private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft

§ 9/1/18 BauGB

o Flächen für die Landwirtschaft

Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9/1/25 BauGB

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

§ 9/7 BauGB

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 11/4 und § 16/5 BauNVO

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 9/1/24 BauGB

o Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insb. Entwässerung, Vorkehrungen durch entsprechende Anordnung schutzbestimmter Wohn- und Schlafräume sowie Außenbereiche und Schallschutzwälle nach DIN 4109

§ 9/1/21 und Abs. 6 BauGB

o mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Darstellungen ohne Normcharakter

o Gebäudebestand laut Kataster

o Flurstücksgrenze

o Flurstücksnr.

o Gebäudebestand ergänzt nach örtlicher Begehung (Hauptgebäude), nicht entgegenseitig

o Sichtdreieck

Planzeichnung (Teil A)

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) vom 15.04.2008 (GVBl. M-V Nr. 20/08 S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wulkenzin vom 07.07.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nachfolgend aufgeführt nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA und WA* ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 - Tankstellen
 Ausnahmsweise zulässig sind nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, Garni-Hotels, Gästehäuser, Ferienapartments und Ferienhäuser.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen:
 - Läden und nicht mündende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im MI die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Das Sonstige Sondergebiet SO "Wasserwirtschaftliche Anlagen" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Auffangen und Ableiten von Abwässern; hier Regenwasser.
 - Zulässig sind:
 - Auffang- und Rückhaltebecken sowie Teiche
 - sonstige technische Geräte und Anlagen zur Bereinigung der Abwasserabteilung
- Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Innerhalb der Stützflächen dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Sträucher, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.
 - Die privaten Grünflächen auf dem Flurstück dürfen für notwendige Grundstückszufahrten ununterbrochen werden.
 - Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pfanzbindungen (§ 9 Abs. 3 u. § 9 Abs. 1a BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Der in der Planzeichnung umgrenzte Entwässerungsbereich der B 192 ist flächendeckend dicht mit Gehölzen, Laub- und Nadelbäumen zu bepflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Gätscher Damm" sind beidseitig der Fahrbahn Pfanzstreifen anzulegen, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Als Straßenbaum sind alternierend Buchen und Platanen anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Aronstraße" sind einseitig Pfanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Straßenbaum sind durchgehend in Reihe Ahornbäume anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Vogelbeerenstraße" sind beidseitig Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Im Verbodbereich der abströmig angelegten Wohnwiese sind mindestens 2 Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Die Straßen-, Rad- und Gehwege sind in Pflastermaterial herzustellen. Fahrbahnen mit Schwarzsand sind nur am Gätscher Damm und in der Aronstraße zulässig.
 - Park- und Stellplätze sind in Pflastermaterial herzustellen.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen an der B 192 ist ein Entwässerungsbereich mit einer Breite von mind. 40' zur B 192 und von 20' - 30' zur Wohnbebauung sowie eine Höhe von mindestens 3 m (gemessen zum Niveau der Straßenebene der B 192) als Lärmschutzwahl zu errichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Innerhalb der im MI gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind:
 - schuttbefähigte Wohn- und Schlafräume an der der B 192 abgewandten Seite des Gebäudes unter anderem
 - Außenbereiche, wie z.B. Terrassen an der der B 192 abgewandten Seite des Gebäudes anzulegen.
 - Auf den im MI gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die der B 192 zugewandten Außenbereiche der geplanten Wohnhäuser gemäß DIN 4109, Tabelle 6 mit einem resultierenden, bewerteten Schalldämmmaß erf. R' w,es = 30 dB herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LbauO M-V)

- Dächer Hauptgebäude
 - Im WA und WR sind nur folgende Arten des Satteldaches zulässig: Gabelsicher und Kuppelweim dächer; in WA* und MI sind darüber hinaus außerdem Walmdächer zulässig.
 - Im WA und WR sind Dachneigungen von 36° bis 48° zulässig; im WA* und MI von 27° bis 48°.
 - Zulässig sind Pfannen- und Blechdachneigungen in den Farben rot und rotbraun, braun, anthrazit ohne Glasur.
 - Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- Fassaden Hauptgebäude
 - Im WA und WR ist nur Verblendmauerwerk zulässig; Textflächen bis 25% der Gesamtansicht sind in Holz und bis zu 10% der Gesamtansicht in Putz zulässig.
 - Im WA* und MI sind Putzfassaden zulässig sowie Varianten in Holz, Putz, Holz / oder Verblendmauerwerk.
 - Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- Höhepunkte Hauptgebäude
 - Die Entgeschoßhöhen dürfen max. 0,5 m über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche liegen.
- Nebenanlagen
 - Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Nebenanlagen nicht zulässig:
 - Gasthäuser, sofern sie in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken
 - Widerrastanlagen
 - Antennenanlagen, sofern sie in öffentliche Straßenbereiche hineinwirken
 - feststehende Werbeanlagen.
 Im WR sind außerdem Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung nicht zulässig.
- Zahl der Stellplätze
 - Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
- Einfriedungen
 - Bei Einfriedungen der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen:
 - Hecken
 - Mauernwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m
 - Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe
 - Maschendrahtzäune bis max. 0,8 m mit straßenseitiger Heckenpflanzung
 - Friesenwälle.
 - Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen müssen von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum mindestens einen Abstand von 25 cm haben.
- Ordnungswidrigkeiten
 - Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V handelt, wer:
 - die Dächer der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 - 1.4 ausführt
 - die Fassaden der Hauptgebäude nicht wie Punkt 2.1 - 2.3 gestaltet
 - die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 3.1 ausführt
 - beim Bau von Nebenanlagen Punkt 4.1 nicht beachtet
 - nicht mindestens 1 Stellplatz pro Wohninheit nachweist
 - Einfriedungen nicht wie in Punkt 6.1 und 6.2 vorgegeben vornimmt.
 - Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LbauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

HINWEISE

- Vor der Planung weiterer Bebauungen ist eine Neuberechnung der hydraulischen Bedingungen für das Regenwasserkarnez erforderlich.
- Infolge der hydraulischen Berechnung sind gegebenenfalls zusätzliche Rückhalteanlagen auf den Grundstücken bzw. im vorhandenen Regenwasserkarnez notwendig.
- Die entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.
- Im Quartier Gätscher Damm - Aronstraße und im MI-Gebiet in Nachbarschaft der B192 ist die Abwasserabwasserabfuhrleistung nicht (AS) nicht akustisch.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. In den darauf folgenden Jahren wurden Änderungen beschlossen. Die 1. Änderung ist nicht bestandskräftig geworden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass zur Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß §