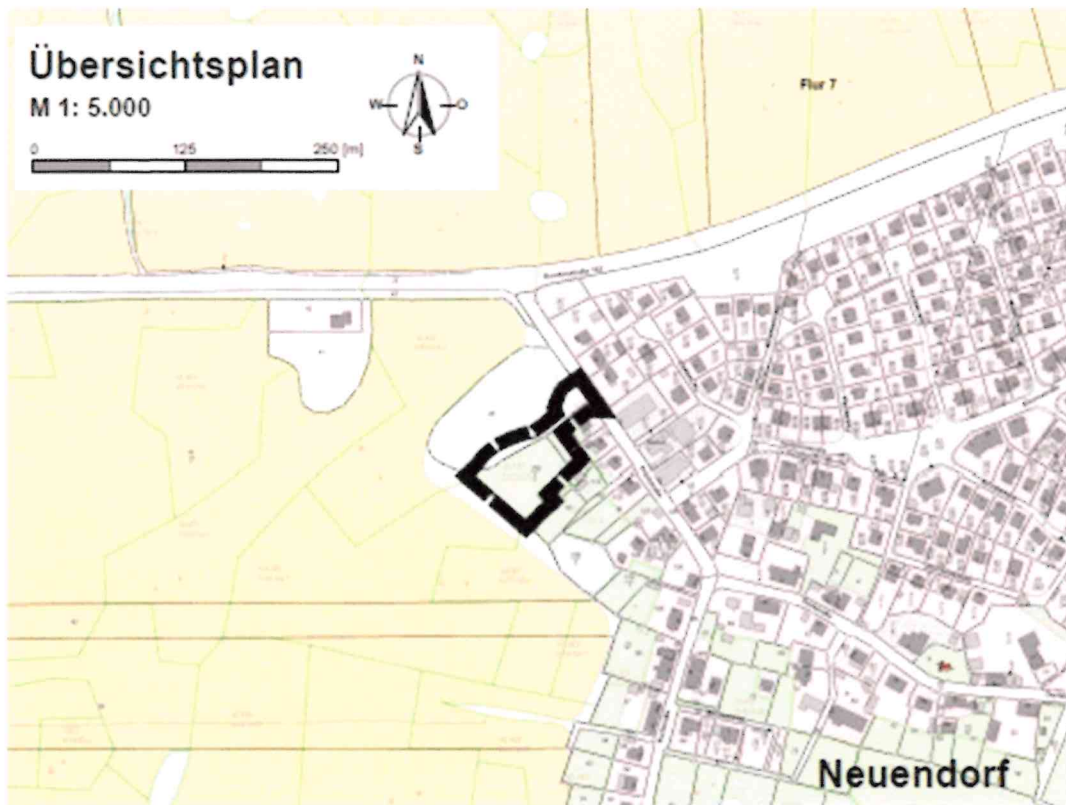




Stand: 10.06.2026

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

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

Bearbeitung:

PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*  
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg  
freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Verding 6a  
17033 Neubrandenburg  
0395/363 10 245  
E-Mail: [landschaft@planung-kompakt.de](mailto:landschaft@planung-kompakt.de)



Mitarbeit:

B. Sc. Friederike Schüller

Aufgestellt:

Neubrandenburg, 10.06.2026



## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                               |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Ausgangslage.....</b>                                                                   | <b>3</b> |
| <b>2. Ziel der Bauleitplanung .....</b>                                                       | <b>3</b> |
| <b>3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>                           | <b>3</b> |
| 3.1 Umweltbezogene Informationen.....                                                         | 3        |
| 3.2 Rechtlich relevante Umweltbelange.....                                                    | 3        |
| 3.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange.....                                         | 4        |
| <b>4. Gründe des gewählten Planungsstandes.....</b>                                           | <b>4</b> |
| <b>5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....</b>                      | <b>5</b> |
| 5.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vom 26.01.2025.....                               | 5        |
| 5.2 Neubrandenburger Stadtwerke GMBH – vom 23.01.2025 .....                                   | 5        |
| 5.3 Neubrandenburger Stadtwerke GMBH – vom 13.03.2026 .....                                   | 6        |
| 5.4 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND - vom 23.02.2026<br>UND VOM 04.03.2026 .....  | 6        |
| <b>6. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben<br/>deutlich wurden .....</b> | <b>7</b> |



## 1. Ausgangslage

Am 04.04.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin gefasst.

Gemäß § 10a BauGB ist für den in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Diese zusammenfassende Erklärung ist für jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

## 2. Ziel der Bauleitplanung

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

## 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

### 3.1 Umweltbezogene Informationen

Hinsichtlich bekannter umweltbezogener Informationen lagen vor:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 2011
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, erste Fortschreibung, 2011
- Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin, 2005
- Informationen aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern und dem Geodatenviewer GDI-MV
- Zweiter Atlas der Brutvögel des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Verbreitungskarten der Arten des Bundesamtes für Naturschutz (BfN 2019)

Für den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin wurden folgende Unterlagen mit umweltrelevanten Angaben erstellt:

- **Begründung**; PLANUNG kompakt *STADT*, Eutin
- **Umweltbericht** (UB) nach § 2a BauGB; PLANUNG kompakt *LANDSCHAFT*, Neubrandenburg

### 3.2 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2021 ordnet Wulkenzin dem Nahbereich des Zentralen Ortes Neubrandenburg zu und kennzeichnet das Gebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 beinhaltet für das Plangebiet keine Vorgaben.



Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte, erste Fortschreibung, 2011, beinhaltet für das Plangebiet keine Vorgaben. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Biotopverbundes.

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

Durch das Vorhaben werden keine nationalen/internationalen Schutzgebiete tangiert. In einer Entfernung von ca. 300 m in südlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG\_045 „Tollenseseebecken“ sowie das FFH-Gebiet DE 2524-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. In einer Entfernung von ca. 980 m nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG\_059a „Malliner Bach und Seenkette – Landkreis Mecklenburg-Strelitz [jetzt LKrs. Mecklenburgische Seenplatte]“ sowie das FFH-Gebiet DE\_2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, ca. 980 m nördlich.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes, permanentes Kleingewässer (Biotop Nr. MST01768) an.

Für 5 Bäume, welche nach § 18 NatSchAG M-V als geschützt gelten, gilt der Baumschutzkompensationserlass in der Fassung vom 30.10.2007.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen. Das nächste großflächige Trinkwasserschutzgebiet MV\_WSG\_2445\_05 (Neubrandenburg/ Schutzzone II/IIIa/IIIb) und MV\_WSG\_2249\_03 (Leopoldshagen/ Schutzzone III) befindet sich ca. 1.200 m nördlich bei Wulkenzin.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### **3.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt und die Analyseergebnisse im Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden bestehende Fachplanungen und öffentlich zugängliche Informationen ausgewertet.

## **4. Gründe des gewählten Planungsstandes**

In der Gemeinde Wulkenzin besteht ein Bedarf an Bauflächen für Familien. Insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde wird daher Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten benötigt. Daher liegt das Interesse der Gemeinde darin, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen.

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



## 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten

- vom 06.01.2025 bis zum 10.02.2025 die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,
  - vom 06.12.2024 bis zum 14.01.2025 die Beteiligungen der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,
  - vom 06.01.2025 bis zum 10.02.2025 die frühzeitigen Veröffentlichungen nach § 3 Abs. 1 BauGB,
- und
- vom 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB,
  - vom 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 die Beteiligung der angrenzenden Gemeinden nach § 2 BauGB,
  - vom 02.02.2026 bis zum 06.03.2026 die Veröffentlichungen nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### 5.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vom 26.01.2025

#### Biotopschutz

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

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

### 5.2 Neubrandenburger Stadtwerke GMBH – vom 23.01.2025

#### Alle Medien – Grünkonzept/Umweltbericht

*Geplant ist die Neupflanzung von 6 Einzelbäumen (Ainus glutinosa - Schwarz-Erle) mit einem Pflanzabstand von 6 m. (...) Aufgrund der Nähe zur geplanten Straßenverkehrsfläche, in welcher auch unsere Medien untergebracht werden, befürchten wir ein erhebliches Konfliktpotential für unsere Medien (...) Aufgrund unserer v. g. Einwände ist zwischen der nordwestlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche und den geplanten Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 7,5 m einzuhalten. Da dieses Abstandsmaß durch die beiden östlichen Bäume nicht eingehalten wird, stimmen wir deren Pflanzung nicht zu.*

- Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die beiden östlichen geplanten Baumpflanzungen nicht umgesetzt werden. Diese werden stattdessen westlich der Baumreihe gepflanzt, sodass eine Beeinträchtigung der unterirdischen Ver- und Entsorgungszonen ausgeschlossen werden kann.

*Geplant ist südlich der B 192 ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> einnehmendes Feldgehölz aus diversen Strauch- und Heisterpflanzungen, welches auf einem Wall angelegt werden soll. (...) Der geplanten Anlage des Feldgehölzes inkl. der Aufschüttung eines Walls wird nicht zugestimmt, da unsere Medien und deren Schutzstreifen direkt betroffen sind. Der Wallfuß muss mindestens einen Abstand von 4 m zum nächstgelegenen Medium haben.*

- ➔ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die vorgesehene Feldhecke mit Wall nicht im Bereich der genannten Medien und deren Schutzstreifen errichtet wird.

### **5.3 Neubrandenburger Stadtwerke GMBH – vom 13.03.2026**

#### Alle Medien – Grünkonzept/Umweltbericht

*Südlich der B 192 ist eine Baumreihe geplant, bestehend aus 5 Einzelbäumen (z. B. Acer campestre/Feldahorn oder Tilia cordata/Winterlinde). Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 20 m. Auf unseren Medienbestand hinweisend soll zwischen Baumstamm und nächstgelegenen Medium ein Abstand von 4 m eingehalten werden. Weiterhin ist je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zu berechnen. Da bei den v. g. botanischen Arten kein Sortenzusatz angegeben wird, müssen wir aufgrund der vorgegebenen Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> von mittel- bis großkronigen Bäumen ausgehen. Der Pflanzung einer Baumreihe entlang des Radweges stimmen wir nicht zu.*

- ➔ Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Angaben im Umweltbericht aktualisiert werden. Es ist das Anpflanzen von Einzelbäumen südwestlich des vorhandenen Teiches und westlich des Geltungsbereiches geplant. Eine Bepflanzung entlang des vorhandenen Radweges südlich der B 192 findet im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen nicht mehr statt.

#### Regenwasserableitung

*Im Planungsbereich befinden sich keine geeigneten öffentlichen Anlagen zur Regenwasserableitung in Rechtsträgerschaft der tab. Das anfallende Regenwasser ist mit allen erforderlichen Genehmigungen vor Ort zu versickern, zu verwerten bzw. in das nächstliegende Gewässer abzuleiten.*

- ➔ Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen über eine Einleitstelle in das nördlich angrenzende Kleingewässer, welches als Löschwasserteich genutzt wird, einzuleiten. Die wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71166-19-2026 nach §8 Abs. 1 und § 10 WHG wurde von der Unteren Wasserbehörde mit Datum vom 09.06.2026 erteilt.

### **5.4 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND - vom 23.02.2026 UND VOM 04.03.2026**

#### Gesetzlich geschützte Bäume und Alleen

*(...) aus Sicht des BUND kein überwiegendes öffentliches Interesse für die Fällung der Bäume gegeben. Daher ist eine Fällung dieser Bäume nicht zulässig. Die Bäume sind nach RSBB und DIN 18920 während der Bauphase zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Schäden (auch im Wurzelbereich) sind nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen.*

- ➔ Eine Fällgenehmigung für die vorhandenen Weiden und den Walnussbaum wurde beantragt und mit Datum vom 21.01.2026 bewilligt. Die Stellungnahme wurde dahingehend

berücksichtigt, dass die Angaben zur Fällgenehmigung im Umweltbericht aktualisiert werden.

## **6. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter zu möglichen umwelterheblichen Beeinträchtigungen erfolgten verbal-argumentativ.

Es standen ausreichende Unterlagen und aktuelle Daten für die Erstellung des Umweltberichtes zur Verfügung. Die Schutzgüter konnten ausreichend beschrieben und ihre Wechselwirkungen analysiert werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Unsicherheiten der Art aufgetreten, dass sich daraus eine erheblich abweichende Beurteilung der Umweltauswirkungen ableiten ließe.

Die relevanten Umweltfolgen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin wurden auf der Basis der o. g. Daten überprüft, sodass eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für eine umweltverträgliche Realisierung der Planung vorliegt.

