

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister

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

Amtliche Bekanntmachung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.12.2025 bestimmt, dass die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnen an Feldrain in Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt wird.

Das Plangebiet liegt westlich von Neuendorf und südlich des Dorfteiches. Das ca. 0,35 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 45/1 und 45/2 der Flur 7, Gemarkung Neuendorf, sowie die Flurstücke 116/1, 117/1, 118/5 und 118/8 der Flur 6, Gemarkung Neuendorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
im Norden: durch den Dorfteich (Flurstück 45/2 der Flur 7)
im Osten: durch die Dorfstraße (Flurstück 108 der Flur 6),
im Süden: durch das Wohngrundstück (Dorfstraße 36) (Flurstück 116/2 Flur 6) und durch die Grün- und Gartenlandflächen (Flurstücke 117/2, 114, 118/1, 118/7 und 118/3 der Flur 6)
im Westen: durch Ackerflächen (Flurstück 41/2 der Flur 7).

Der Plangeltungsbereich ist in der unten abgedruckten Übersichtsplan dargestellt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zwei Wohnbaugrundstücke mit maximal 4 Wohnungen am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebiets zu decken.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung und der Umweltbericht werden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Veröffentlichungsfrist vom

02.02.2026 00:00 Uhr bis 06.03.2026 24:00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB über ein zentrales Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Der Zugang erfolgt über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de>.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht die Gemeinde die Planunterlagen in der Zeit vom

02.02.2026 00:00 Uhr bis 06.03.2026 24:00 Uhr

zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neverin unter <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-wulkenzin/bekanntmachungen>.

Des Weiteren können die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom

02.02.2026 00:00 Uhr bis 06.03.2026 24:00 Uhr

im Amt Neverin, Fachbereich Bau und Liegenschaften, Dorfstraße 36, 17039 Neverin, während folgender Zeiten eingesehen werden:

dienstags von 08:00 – 17:30 Uhr

mittwochs von 08:00 – 12:00 Uhr

donnerstags von 08:00 – 16:30 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung)

Folgende umweltrelevante Informationen werden ebenfalls veröffentlicht:

- Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ mit Übersichtsplan und Textlichen Festsetzungen
- Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“
- Anlage 1 a Vorhaben- und Erschließungsplan (Textteil)
- Anlage 1 b Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektentwurf)
- Anlage 2 Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht
- die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der angrenzenden Gemeinden gem. § 2 BauGB

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die bauliche Entwicklung die Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit, auf Tiere, auf Pflanzen, auf Boden, Wasser und Fläche, auf Klima und Luft, auf kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und das Landschaftsbild geprüft. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen, die allgemein verfügbar sind bzw. im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ geäußert wurden:

1. Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit:

- finden sich in den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 18.02.2025, des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

vom 26.01.2025 unter I. Allgemeines/ Grundsätzliches, unter den Punkten 2.1 und 4. der Begründung und unter den Punkten 2.1.1 und 3.1.1 des Umweltberichts;

- es werden Aussagen getroffen zu: benachbarte Wohnbebauung, Art der baulichen Nutzung, Naherholung, Verkehrs Nutzung, Stellplatzsituation sowie Aussagen zu Auswirkungen durch Emissionen wie Lärm und Staub.

2. Umweltbezogene Informationen zu den Schutzwerten Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

- finden sich in den Stellungnahmen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 26.01.2025 unter II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Punkt 1, unter den Punkten 2.3 und 2.5 der Begründung sowie unter den Punkten 2.1.2, 3.1.2, 4.1 und 4.2 des Umweltberichtes.;
- es werden Aussagen getroffen zu: Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch das Planvorhaben, Biotopschutz, Auswirkungen auf den Artenschutz, Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerische Festsetzungen.

3. Umweltbezogene Informationen zu den Schutzwerten Fläche, Boden und Wasser:

- finden sich in den Stellungnahmen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 26.01.2025 unter II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Punkt 2. und 3., der Neubrandenburger Stadtwerke vom 23.01.2025 unter Alle Medien-Grünkonzept/ Umweltbericht, unter den Punkten 6.1 und 8.1 der Begründung sowie unter den Punkten 2.1.3, 3.1.3, und 4. des Umweltberichtes;
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Bodenschutz, Flächennutzung, Oberflächengewässer, Grundwasser, Niederschlagswasser, Eingriffe durch Bodenversiegelung, Beeinträchtigung der Bodenfunktion, naturräumliche Gliederung, Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

4. Umweltbezogene Informationen zu den Schutzwerten Klima und Luft:

- finden sich in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 14.01.2025 unter Klimaschutz sowie unter den Punkten 2.1.3, 3.1.3 und 4.1 des Umweltberichtes;
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Auswirkungen auf das lokale Klima durch die Planvorhaben, Klimaschutz, Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

5. Umweltbezogene Informationen zum Schutzwert Landschaft:

- finden sich in unter den Punkten 2.1.3, 3.1.3, 4.1 und 4.2 des Umweltberichts;
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Landschaftsbild, Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen,

6. Umweltbezogene Informationen zu den Schutzwerten Kultur- und sonstige Sachgüter:

- finden sich in der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 26.01.2025 unter II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Punkt 4., unter 6.4 der Begründung sowie unter den Punkten 2.1.4, 3.1.4 und 4.1 des Umweltberichtes;

- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Bau- und Bodendenkmalen, Denkmalschutz.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an m.siegler@amtneverin.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Datenschutzinformation:

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSG M-V i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte der Satzung. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung werden Ihre personengebundenen Daten anonymisiert. Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter datenschutz@ego-mv.de an unseren behördlichen Datenschutzbeauftragten (Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter ZV eGo-MV, Eckdrift 103, 19061 Schwerin) wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

- Sie haben das Recht, auf Anfrage Auskunft zu erhalten, ob und wie wir Ihre Daten verarbeiten (Art. 15 DSGVO).
- Sie haben das Recht, Berichtigungen oder Ergänzungen zu verlangen (Art. 16 DSGVO), falls wir falsche oder unvollständige Daten zu Ihrer Person verarbeiten.
- Sie können beantragen, dass wir Ihre personenbezogenen Daten löschen (Art. 17 DSGVO).
- Sie können beantragen, dass wir Ihre Daten speichern, aber nicht mehr verarbeiten dürfen (Art. 18 DSGVO).
- Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen (Art. 21 DSGVO).

Wulkenzin, 29.12.2025

gez. Thiele
Bürgermeister

Übersichtsplan

M 1: 5.000

