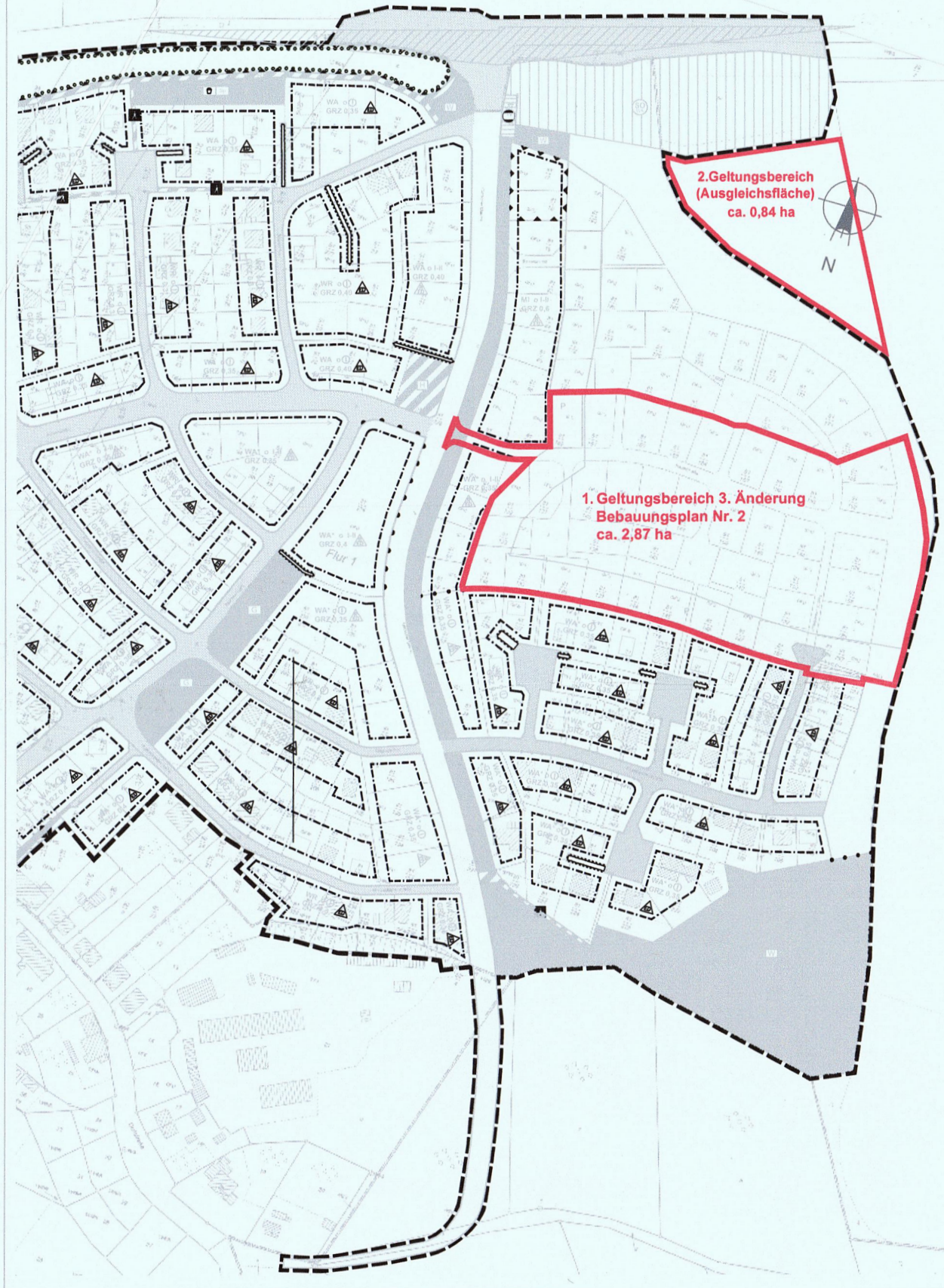


**Auszug aus der bestandskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung**

Geltungsbereich 3. Änderung B-Plan Nr. 2



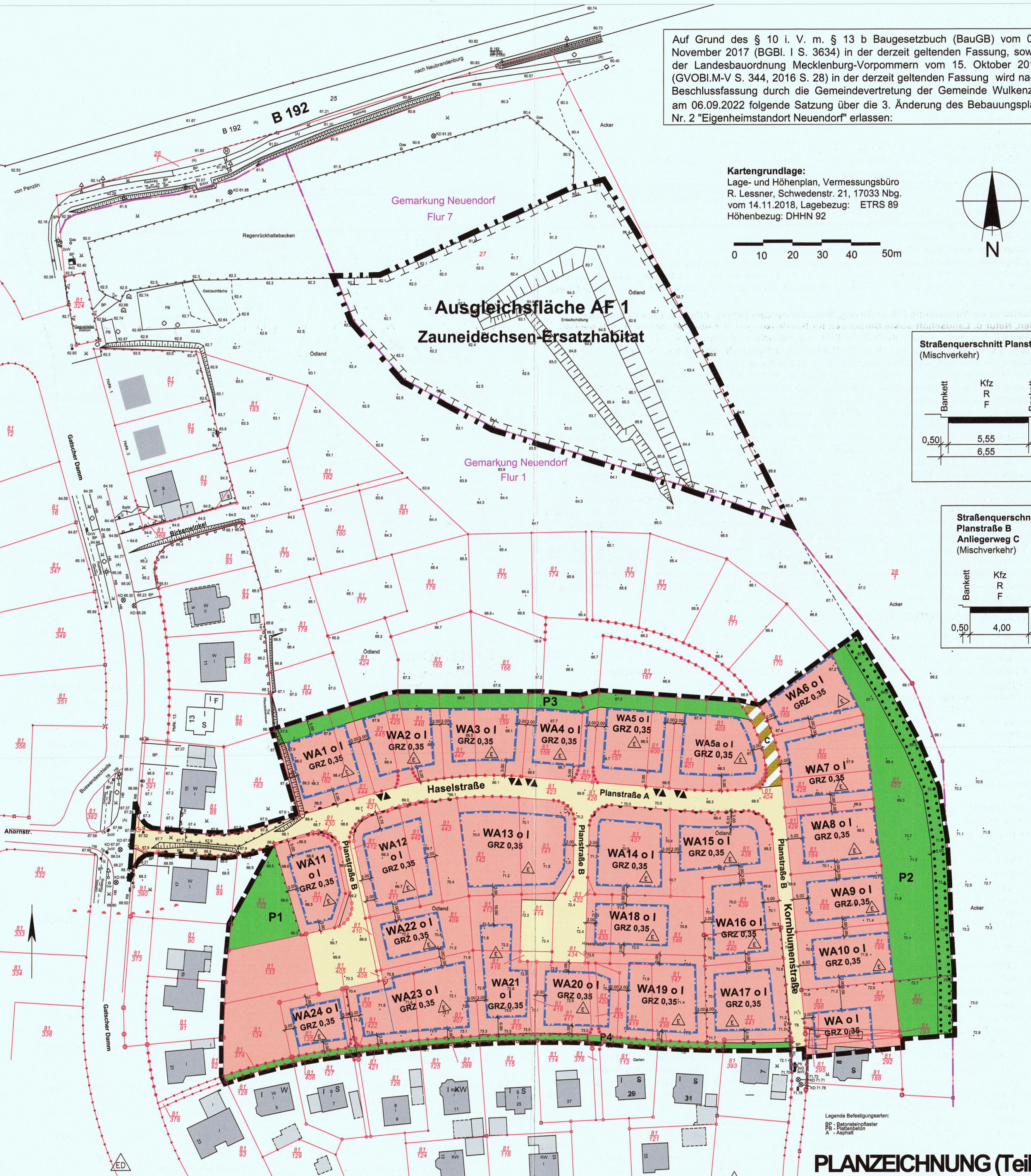
**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>I. Planfestsetzungen</b>	
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
<b>WA/WA1</b>	Allgemeines Wohngebiet (1 - Nr. der Baufelder)
<b>GRZ 0,35</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
<b>I</b>	Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
<b>Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen/ Gebäudestellung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
<b>o</b>	offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
<b>o</b>	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
<b>△</b>	nur Einzelhaus zulässig
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
<b>o</b>	öffentliche Verkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
<b>o</b>	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
<b>o</b>	Zweckbestimmung: C - Anliegerweg
<b>△</b>	Ein-/Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche)
<b>△</b>	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
<b>P1</b>	private Grünflächen P / Zweckbest. Hausgarten und Freifläche (1 - Nr. der Teilflächen)
<b>sonstige Planzeichen</b>	
<b>o</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (1. Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes) § 9 Abs.7 BauGB
<b>o</b>	Grenze des 2. räumlichen Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche) § 9 Abs.7 BauGB
<b>o</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche AF 1 Zauneidechsen-Ersatzhabitat) § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
<b>o</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
<b>III. Darstellung ohne Normcharakter</b>	
<b>o</b>	Flurgrenze
<b>o</b>	Flurstücksgrenze
<b>o</b>	Flurstücksnummer
<b>o</b>	Bestand lt. Kataster außerhalb Geltungsbereich
<b>o</b>	geplante Parzellierung
<b>o</b>	Bemaßung in Meter

**GEMEINDE WULKENZIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"**

(Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich, § 13b BauGB)



Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung, sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl.M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin am 06.09.2022 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" erlassen:

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
    - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Räume für freie Berufe
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelawiirtschaften) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außerdem werden folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 nicht zugelassen: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die festgesetzte Grundflächenzahl verbindlich.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Die Hauptgebäude sind trauf- oder giebelständig parallel zur grundstücksbezogenen Erschließungsstraße anzuordnen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der grundstückserschließenden Straße und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
  - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Carports und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der grundstückserschließenden Straße und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhaus je Baufeld mit einer Wohnung; Einliegerwohnungen als untergeordnete Nutzung sind zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen P1 und P2 mit der Zweckbestimmung "Hausgarten und Freifläche" im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehende bauliche Anlagen, wie z.B. Geräteschuppen, Pavillion, Freisitze u.ä. bis zu einer max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> je Grundstück zugelassen.
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung, Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)**
  - Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (1. März bis 30. September) zulässig. Sollte ein Baubeginn direkt nach der Baufeldfreimachung nicht möglich sein, ist die Fläche vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen um eine Verletzung des Tötungsverbot (§44 BNatSchG) auszuschließen. Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September bis Ende November sind somit durch einen Sachverständigen zu begleiten bzw. im Vorfeld auf Brutgeschehen hin zu prüfen.
  - Im Plangebiet sind Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar zulässig.
  - Auf den in der Planzeichnung am östlichen Rand des Plangebietes im Übergangsbereich zur Feldflur mit "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Durch zusätzliche Bepflanzungen auf der Fläche, insbesondere von dornigen Gehölzen (u.a. Heckenrosen, Schlehe, Kreuzdorn u.ä.) sind die bestehenden Strukturen zu verstärken. Durch Erhaltung der Gehölze und zusätzliche Bepflanzungen des randlichen Gehölzstreifen sind die bestehende Leitlinie für Fledermäuse und notwendigen Lebensräume für den Neuntöter und Laufkäferarten zu sichern.
  - Aufgrund der Zauneidechsenvorkommen sind folgende Vermeidungs- /Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:
    - Die Baufläche ist durch einen Reptilienzaun während der gesamten Bauphase abzugrenzen. Als günstig kann dabei ein Zaun erweisen, der nach Norden zur bestehenden Brachfläche einseitig geöffnet ist. Unterstützungen durch eine gestaffelte Vergrümmungsmahd sind zulässig.
    - In der Aktivphase (April bis Sept.) sind die Zauneidechsen von der Baufläche durch eine sachkundige Person abzusammeln bzw. zu bergen und in das vorgesehene Ausgleichshabitat (2. Geltungsbereich) umzusiedeln.
    - Die Umsiedlung von Zauneidechsen ist nach dem artspezifischen Habitatanspruch der Zauneidechse im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubegleitung zu entwickeln (siehe Maßnahmenblatt A1, Artenschutzfachbeitrag vom 07.10.2020 im Teil II der Begründung).

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)**

- Fassaden Hauptgebäude**
  - Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz eingefärbt oder farbig überstrichen.
  - Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden.
  - Zulässig sind Fachwerkhäuser. Unzulässig sind Holzhäuser (z.B. Blockbohlen- und Naturstammhäuser).
- Dächer Hauptgebäude**
  - In den WA-Gebieten sind symmetrisch geneigte Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Zeltedächer mit einem Neigungswinkel bis 45° zulässig.
  - In den WA-Gebieten sind nur Dachflächen in harter Dacheindeckungen (Dachziegel bzw. -pfannen) zulässig.
  - Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.
- Einfriedigungen / Vorgärten**
  - Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur durch
    - Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie
    - Hecken und Sträucher bis in einer Höhe von 1,80 m
zulässig.
  - Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingärten und Steinschotterflächen sind unzulässig.
- Stellplatzverpflichtung**
  - In den WA-Gebieten sind pro Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit Einliegerwohnung ist zusätzlich je Einliegerwohnung ein Stellplatz nachzuweisen.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer**
  - die Ausbildung der Fassaden nicht wie in Punkt 1.1. und 1.2. vorgegeben ausführt
  - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1. - 2.3. vorgegeben ausbildet
  - Einfriedigungen nicht gemäß Punkt 3.1. und Vorgärten nicht gemäß Punkt 3.2. anlegt.
  - die Stellplatzverpflichtung nicht wie in Punkt 4.1. vorgegeben erfüllt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

**III. HINWEISE**

- Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 dDSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bei der Umsetzung des Zauneidechsen-Ersatzhabitats ist zu beachten, dass für die naturschutzfachliche Ausführung der baulichen Maßnahme sowie Kontrolle und Erhalt der ökologischen Funktion separat ein Konzept zu erstellen ist. Die Maßnahmenumsetzung erfolgt auf der Ausgleichsfläche AF 1 (2. Geltungsbereich), auf der die anzulegenden Ersatzhabitats durch Schutz bietende Vegetation zu ergänzen sind. Dem geplanten Baubeginn ab dem 15.07.2021 kann insofern entgegengekommen werden, als dass das Ersatzhabitat zuvor errichtet und funktionstüchtig sein muss. Durch ein verstärktes Absammeln der Zauneidechse von April bis Ende Juni könnte die Verpaarung, Eiablage und der Schlupf der neuen Eiidechsen generationen bereits im Ersatzhabitat erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass drei Fangtermine vor Beginn der Bebauung ohne Sichtung von Tieren durchgeführt werden.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2019. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2019 im Neverner Info ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Abweichend vom Aufstellungsbeschluss erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs vom Oktober 2019 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit.
- Am 19.05.2020 hat die Gemeindevertretung die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass der Geltungsbereich am nordöstlichen Rand geringfügig erweitert wird.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.11.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan gebilligt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 28.11.2020 ortsüblich im Neverner Info. Die öffentliche Auslegung wurde außerdem im Internet dokumentiert und bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 07.12.2020 bis einschließlich 14.01.2021. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.12.2020.
- Die Gemeinde hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft; der Entwurf wurde geändert und eine erneute Offenlegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 29.07.2022 ortsüblich im Amtsblatt Neverner Info. Die öffentliche Auslegung wurde außerdem im Internet dokumentiert und bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs erfolgte vom 08.08.2022 bis einschließlich 22.08.2022. Die Beteiligung der betroffenen Behörden erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 22.07.2022.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2022 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 06.09.2022 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wulkenzin, den 26.09.2021 Bürgermeister S. Plaut

Wulkenzin, den 13.09.2022 Bürgermeister S. Plaut

Neubrandenburg, den 04.10.22 Amtsführer Kataster- und Vermessungsamt A. Scholz

Wulkenzin, den 11.10.2022 Bürgermeister S. Plaut

Wulkenzin, den 17.10.2022 Bürgermeister S. Plaut

**Gemeinde Wulkenzin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**  
**Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"** (B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich, § 13b BauGB)

**Auftraggeber:** Gemeinde Wulkenzin über das Amt Nevern, Dorfstr. 36, 17039 Nevern  
**Bearbeitung:** A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Str. 1, 17033 Neubrandenburg  
**Plan:** 3. Änderung B-Plan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

**Phase:** Satzung **M:1:1.000**  
**Datum:** September 2022