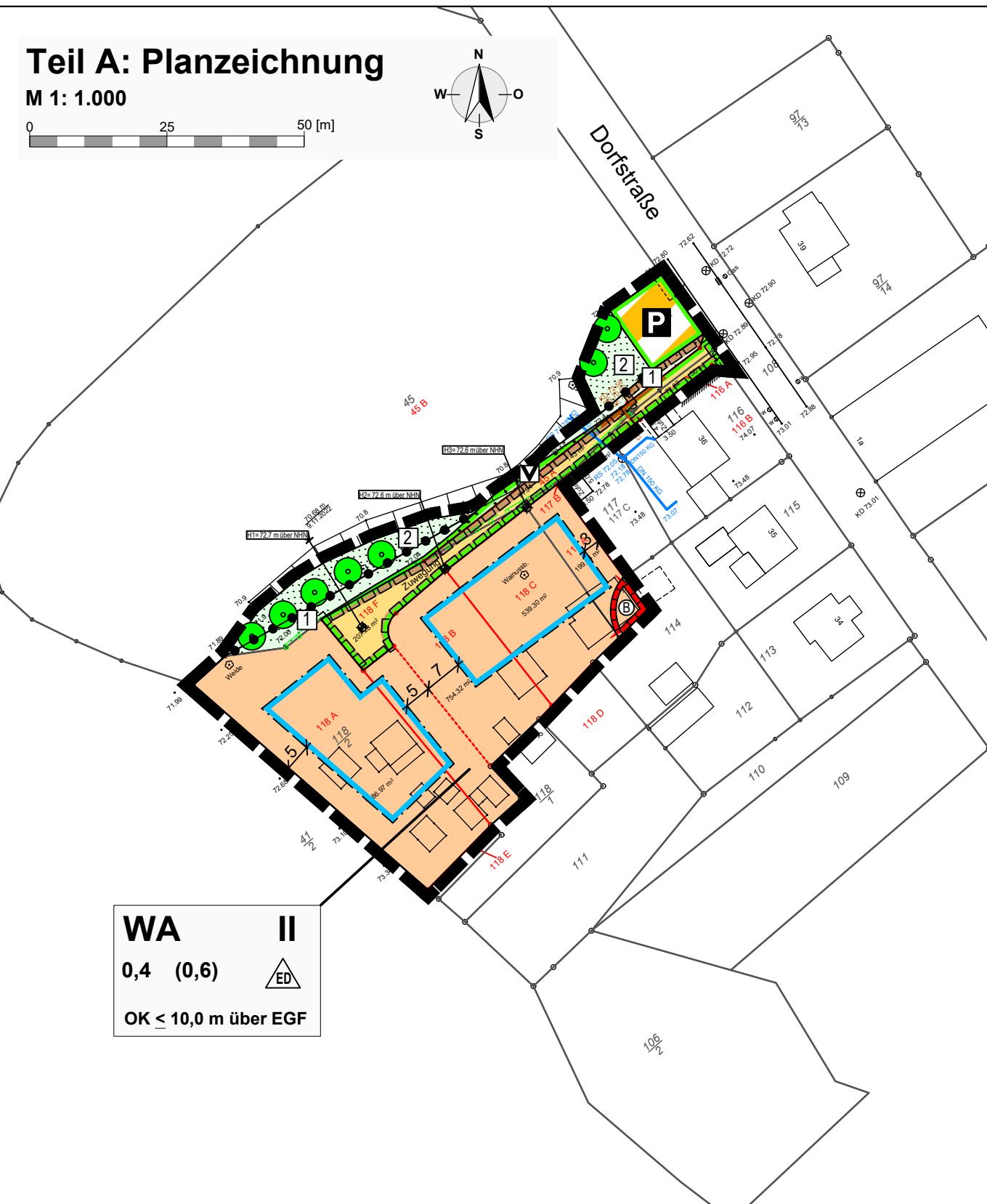


# Gemeinde Wulkenzin vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

## Präambel

Aufgrund § 10 i. V. m. § 12 BauGB sowie nach § 86 LBauO MV wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin für das Gebiet: „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1a und 1b der Begründung, erlassen:



## Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) als Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) gemäß § 13a Satz 2 BauNVO unzulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) gemäß § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist innerhalb der Baugrenzen des WA-Gebietes die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen um jeweils 60 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung eines ebenerdigen Swimmingpools dient.
- Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
  - In dem WA-Gebiet darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,60 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen.  
**Bezugspunkt ist:**
    - bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
    - bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite,
    - bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindernt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.
  - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.
  - Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Baurbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmeweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgräben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis zu 3 m allgemein zulässig.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden in dem WA-Gebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)**
  - Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grünflächen „Gehölzschutzstreifen“ sind extensiv zu bewirtschaften.
  - Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grünflächen „Gehölzschutzstreifen“ und die festgesetzten „Anpflanzungen eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“ dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.
- Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)**
  - Innerhalb des Plangebietes des WA-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
  - Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das WA-Gebiet sind zulässig.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO MV)**
  - Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
  - Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer herzustellen.
  - Anzahl der Stellplätze: In dem WA-Gebiet sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

## Planzeichnerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

(0,6) Geschossflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK < 10,0 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

ü. EGF über Erdgeschossfußboden

Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NNH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**P** Parkfläche

öffentliche Verkehrsgrün

### Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

1 Gehölzschutzstreifen - privat

2 Parkanlage - öffentlich

### Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorger, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

### III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**(6)** Bodendenkmale (§ 1 Abs. 1 DSchG M-V)

### Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen u.ä.) können bei der Amtsverwaltung Neverin, Dorfstr. 36, 17039 Neverin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplankunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### Gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

**Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. vom 26.06.2021 (GVObI. M-V 2015, 344, GVObI. M-V 2016), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65 bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130)

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsge setz - NatSchAG M-V) i. d. F. v. 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)

**Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130, 136)

## Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 04.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am 25.04.2023 auf der Internetseite des Amtes Neverin und am 27.05.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 05/2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 09.12.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seeplatte zur Anzeige gebracht. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) elektronisch mit E-Mail vom 06.12.2024 am Vorentwurf und mit E-Mail vom ..... am Entwurf beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 04.04.2023, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
- Die Abstimmung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“ mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 06.12.2024 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB elektronisch mit E-Mail vom 06.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.
- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 02.12.2024 bis einschließlich 10.02.2025 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, während der Dienstzeiten im Amt Neverin ausgelegt. Der Entwurf war, gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, ebenfalls in der Zeit vom 03.12.2024 bis einschließlich 10.02.2025 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Wulkenzin, ..... Siegel (Marcel Thiele)  
- Der Bürgermeister -

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 16.12.2025, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen an Feldrain in Neuendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 02.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auf der Internetseite des Amtes Neverin unter <https://amtneverin.de/unseren-gemeinden/gemeinde-wulkenzin/bekanntmachungen> veröffentlicht. Der Zugang erfolgt zusätzlich über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de>. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichten Unterlagen in der Zeit vom 02.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, während der Dienstzeiten im Amt Neverin ausgelegt. Der Entwurf war, gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, ebenfalls in der Zeit vom 02.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 24.01.2026 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ...., gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom 02.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 auf der Internetseite des Amtes Neverin eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 02.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 über die Internetseite des Amtes Neverin und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern (siehe oben) zugänglich. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Wulkenzin, ..... Siegel (Marcel Thiele)  
- Der Bürgermeister -