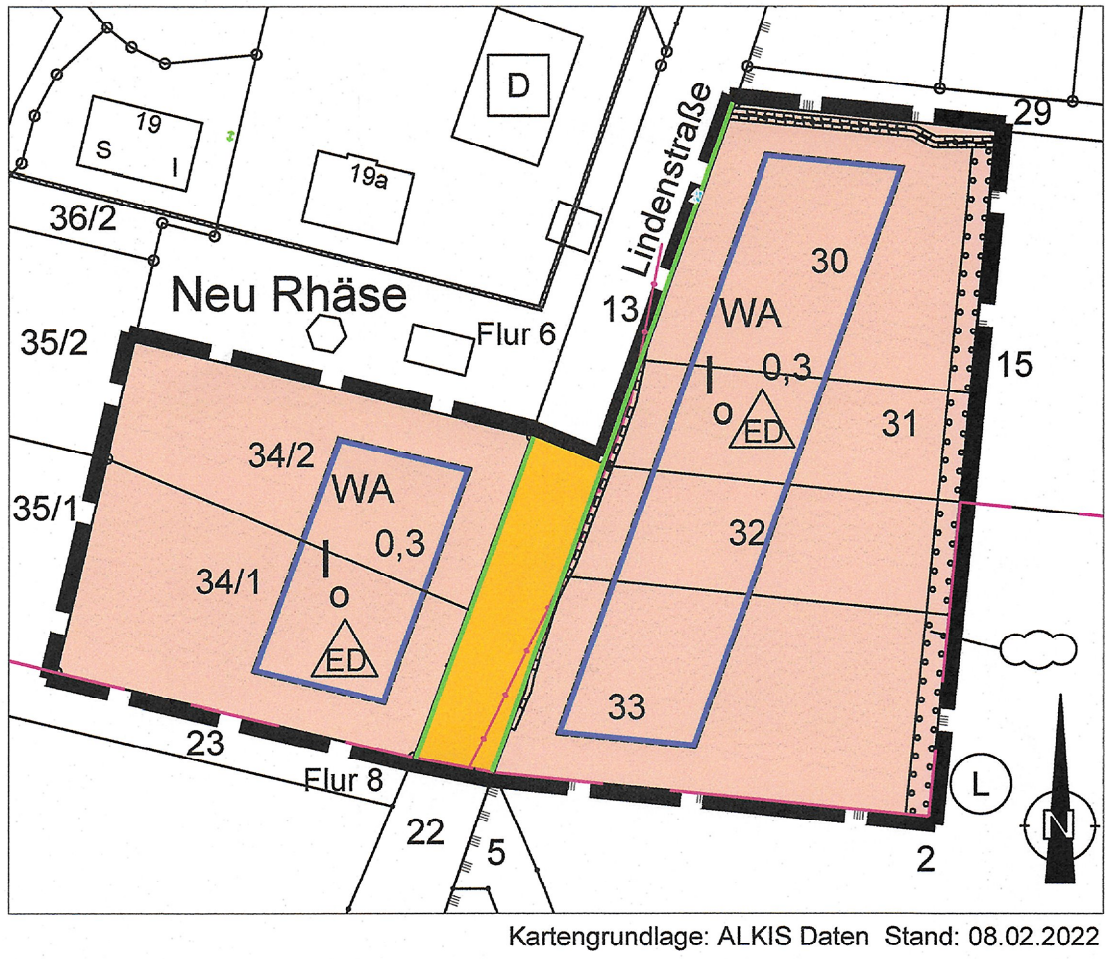


SATZUNG DER GEMEINDE WULKENZIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "WOHNEN IN NEU RHÄSE"

für die Gebiete am südlichen Ortsrand

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 08.02.2022

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA 0,3 I	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2. Bauweise, Baugrenzen	
O ED	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
3. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	unterirdische Trinkwasserleitung
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1 Anpflanzen: Sträucher
6 Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7

II. Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Schutzgebiete und Schutzobjekte: Landschaftsschutzgebiet
D	Baudenkmal

III. Hinweise

	Telekommunikationslinie Mittelspannungsstromkabel
-----------------------------------	--

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

33	Flurstück mit Flurstücksnummer
19a	Gebäudebestand
Neu Rhäse Flur 6	Gemarkung Flur

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 2.1 Heckenpflanzung entspricht Vermeidungsmaßnahme V4
Im Bereich der Anpflanzfestsetzung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Heister und Sträucher der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.
- 2.2 Pflanzung auf den Grundstücken entspricht Vermeidungsmaßnahme V5
Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurztitel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Rubus fruticosus (Brombeere), Rosa pimpinellifolia (Bibernel-Rose) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.
- 2.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V6
Es ist Beleuchtung mit möglichst wenig Blauanteilen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Ausgestattet sind diese mit einer Farbtemperatur bis etwa 3.000 Kelvin.
- 2.4 entspricht Vermeidungsmaßnahme V7
Große Fensterfronten können Durchlässigkeit vortauschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sind bei der Planung der Wohngebäude zu vermeiden. Alternativ sind diese zu verhängen oder die dahinter liegenden Räume mit Mobiliar zu versehen.
- 2.5 entspricht Vermeidungsmaßnahme V8
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu verbrauchen.
- 2.6 CEF-Maßnahme CEF 1
Durch 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler ist ein möglicher Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 1,5 m beidseits der Leitung bei der Trinkwasserleitung Wulkenzin-Neu Rhäse und 0,75 m beidseits bei Kabeln.

4. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Die Kosten für die externe Kompensationsmaßnahme werden auf die Baugrundstücke wie folgt verteilt: östlich der Lindenstraße 70 % und westlich der Lindenstraße 30 %.

II. Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muss zwischen 25° und 45° betragen. Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Für die Dachflächen ist eine Dachdeckung mit Betondachsteinen oder Tonziegeln nur in roten bis braunen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Mehrfarbige Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Nicht zulässig sind großflächige oder metallene oder glasierte Eindeckungsmaterialien.
Für Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude gilt die Mindestdachneigung nicht. Hier sind zusätzlich auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

III. Hinweise

1. Baudenkmale
Einzelvorhaben im Plangebiet bedürfen wegen des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 (1) bzw. dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege gem. § 7 (6) DSchG M-V.

2. Bodendenkmale
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen und/oder Einlagerungen in die Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen sind oder sein können, entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde (Landesamt) für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen
V1 Gehölzbeseitigungen, die Herrichtung der Zuwegung, Montage- und Fundamentflächen sowie Abrissarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und 01. März oberirdisch mit leichter Technik zu realisieren. Die Flächen sind zu mähen.
V2 Die Bauarbeiten, einschließlich unterirdischer Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten, sind ab dem 01. März, also ab Beginn der Haupttaktionszeit der Amphibien, zu beginnen.

V3 Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03. bis 31.08. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch Gutachter*innen auf den Gebieten der Herpetologie und Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die Untersuchung des Plangebietes vor Baubeginn auf Bodenbrüter/Lurche/Reptilien. Gegebenenfalls vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Vorhabens zu verbringen. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Habitaten festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

4. Externe Kompensationsmaßnahmen
Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 7.632 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Verwendet wird das Ökoko-MSE-047 „Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel“ mit Erhöhung des Totholzanteils im Wirtschaftswald als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 23 km vom Eingriffsort entfernt.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 03.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist auf der Internetseite des Amtes Neverin am 16.05.2022 und am 28.05.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/2022 bekanntgemacht worden.
2. Der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ wurde am 01.11.2022 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.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ und die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2022 bis zum 13.01.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.11.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der geänderte Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ wurde am 12.07.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB gebilligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ Stand Mai 2023 und die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.07.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 07/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Das Verfahren wurde auf das Regelverfahren umgestellt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ Stand November 2023 wurde am 12.12.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ Stand Oktober 2023 und die Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 22.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.01.2024 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 01/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 07.05.2024 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wulkenzin, den 31. MRZ. 2025
Bürgermeister

Neubrandenburg, den 25.05.2025
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Wulkenzin, den 31. MRZ. 2025
Bürgermeister

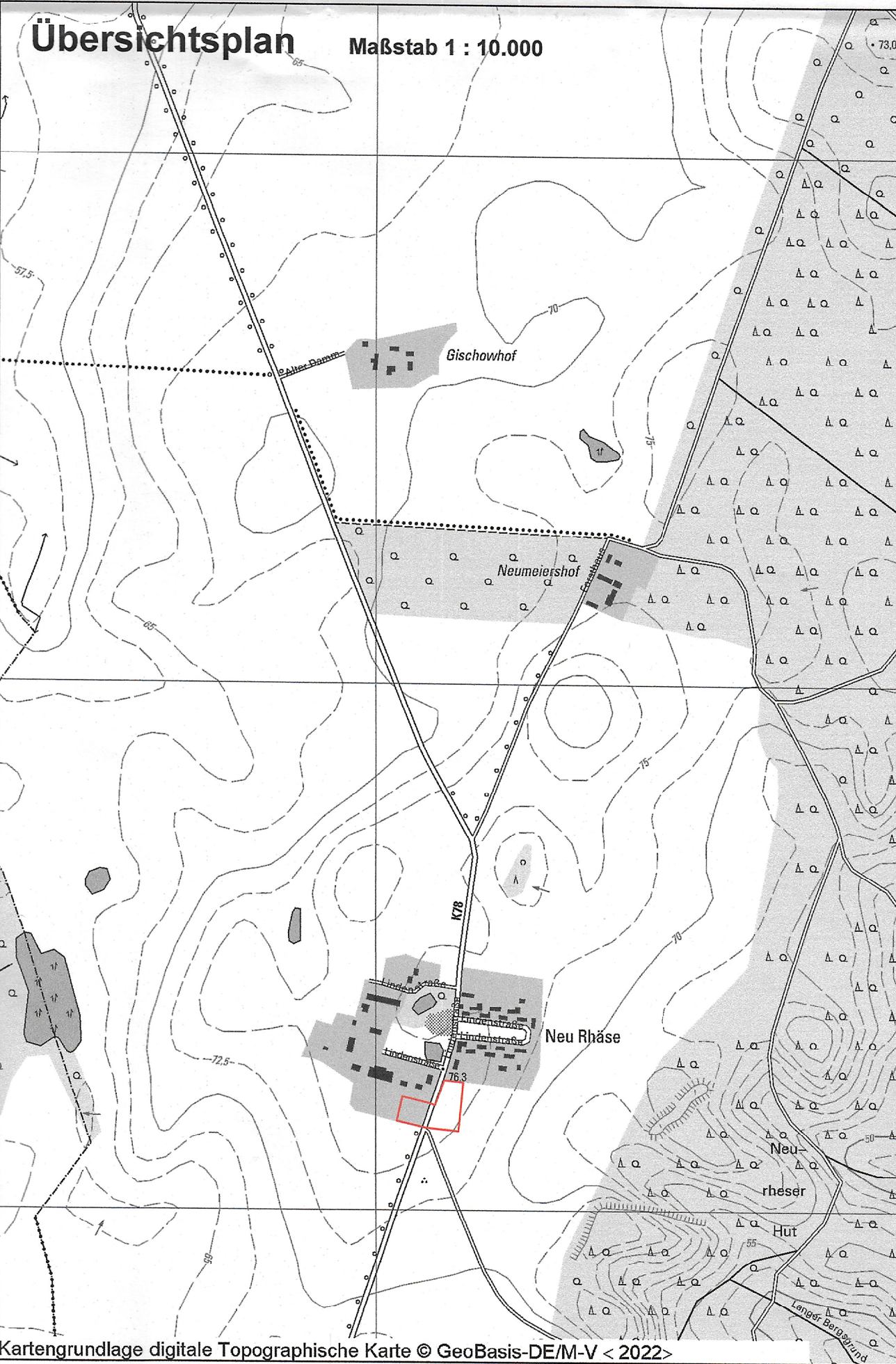
Satzung der Gemeinde Wulkenzin über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ (Gemarkung Neu Rhäse Flur 6 Flurstücke 13 (teilweise), 30, 31, 32, 33, 34/1 und 34/2 (teilweise))
Aufgrund des § 10 in Verbindung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.03.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

14. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ wird hiermit ausgefertigt.

Wulkenzin, den 31. MRZ. 2025
Bürgermeister

15. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ 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 27. APR. 2025 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2025 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 27. APR. 2025 in Kraft getreten.

Wulkenzin, den 28. APR. 2025
Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V <2022>

Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnen in Neu Rhäse" der Gemeinde Wulkenzin
Stand: Satzung Februar 2025
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann