

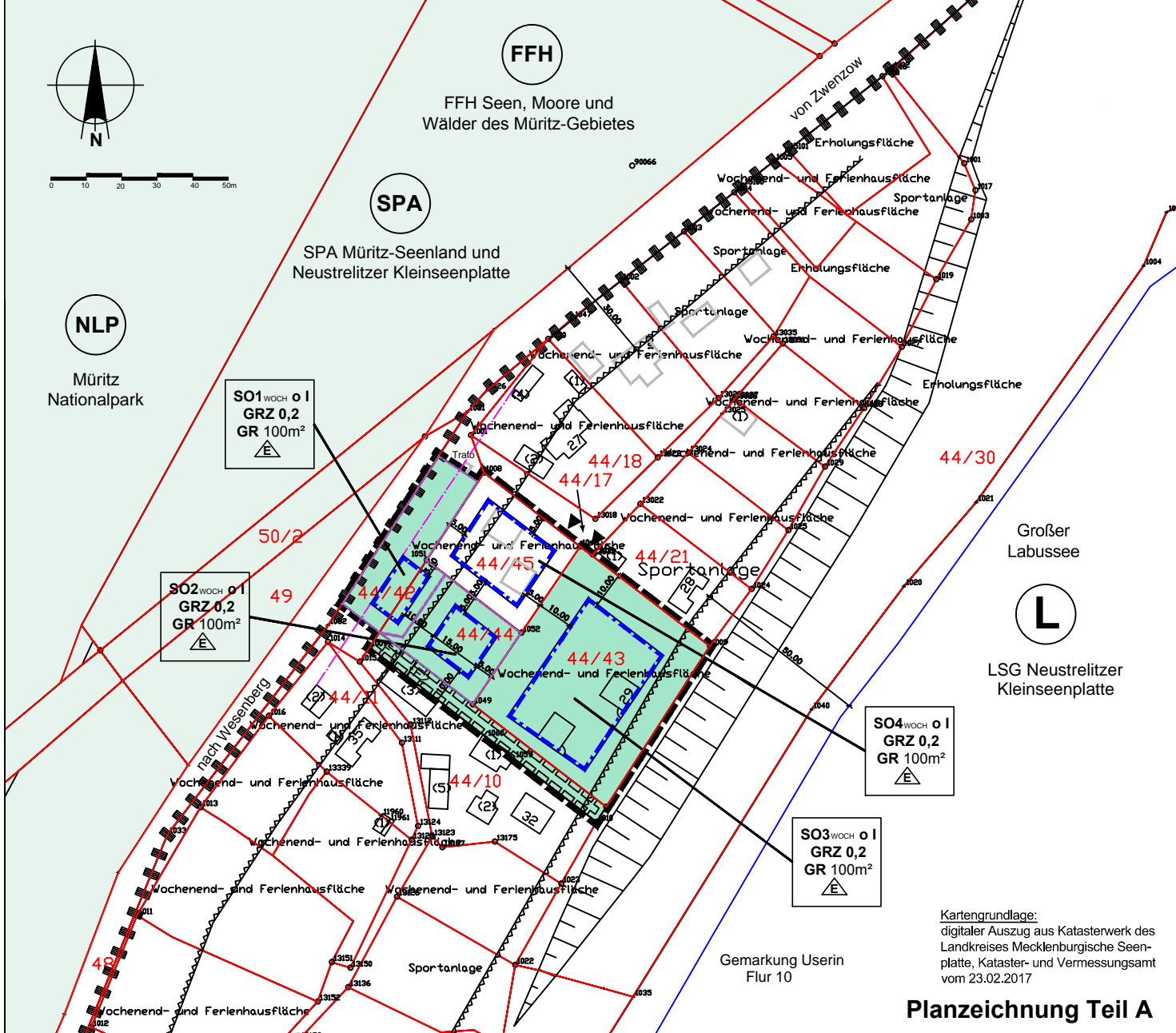
GEMEINDE USERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2017 "Labusblick Zwenzow"

(selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Userin vom 28.09.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2000, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
 - SO1** Woch Sondergebiete, die der Erholung dienen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Art und Maß der baulichen Nutzung § 10 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauNVO
 - 1-Nummer der Teilgebiete
 - Zweckbestimmung: WOCH- Wochenendhausgebiet
 - GRZ 0,2** Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - GR 100m²** max. zul. Grundfläche pro WOCH-Haus § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - I** Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
 - Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - offene Bauweise § 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO
 - sonstige Planzeichen
 - Fläche für Waldumwandlung (ca. 4.396m²)
 - Ein-/ Ausfahrt
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen F1, F2 § 9 Abs.6 BauGB
 - Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs.6 BauGB
 - Umgrenzung der von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen hier: 50m Gewässerschutzzone (§ 29 NatSchAG M-V) 30m Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts
 - NLP Nationalpark Müritz
 - FFH FFH-Gebiet "Seen, Moore und Wälder des Müritzgebietes"
 - SPA Vogelschutzgebiet "Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte"
 - L Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte"
 - Gebäudebestand lt. Kataster
 - Gebäudebestand ergänzt aus Luftbild
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Verbindungslinie angrenzende vorh. Bebauung
 - Bemaßung
 - an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen (Müritz-Nationalpark)
 - Gewässerlinie
 - Vorschlag Parzellierung
 - 44/44
 - Flurstücksnummer
 - Verbindungslinie angrenzende vorh. Bebauung
 - Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1** Das Wochenendhausgebiet dient zum Zwecke der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
Zulässig sind:
- Wochenendhäuser als Einzelhaus mit einer max. Grundfläche von 100 m²
- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- 1.2** Im SO "Wochenendhausgebiet" wird als zulässige Grundflächenzahl die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ 0,2 festgesetzt.
- 2.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.1** Die Baufeldfreimachung und die Rodung der Gehölze und Bäume hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.
- 2.2** Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist durch die Gemeinde Userin folgenden Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
Bei Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung wird auf einer Teilfläche von 1.135 m² Wald aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Für die Ersatzaufforstung steht Flurstück 4, Flur 5 Gemarkung Groß Quassow zur Verfügung. Die Entwicklung der Waldfläche ist durch die Erstellung von Schutzzeichnungen und dreijährige Entwicklungspflege sicher zu stellen.
Es sind Bäume und Sträucher der folgenden Arten zu pflanzen:
- | | | | |
|-------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> | Gewöhnliche Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> | Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Rot-Buche | <i>Fagus sylvatica</i> | Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Sandbirke | <i>Betula pendula</i> | Weißdom | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> | Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> | Pfaffenhütchen | <i>Evonymus europaea</i> |

Hinweise:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die geplante Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 4.396 m² (ca. 0,44 ha) Waldfläche in eine andere Nutzung. Hierzu wird bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG gestellt; die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung sind in erster Linie als Ersatzaufforstungen auszugleichen. Die Waldbilanz wird durch die zuständige Forstbehörde nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ erstellt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.11.2016
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
 - Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: März 2017) erfolgte mit Schreiben vom die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Bauamt des Amtes "ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Userin, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Userin, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den Leiter Katasteramt- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.
- Userin, den Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Userin, den Bürgermeister
- Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "....." Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Userin, den Bürgermeister

GEMEINDE USERIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2017 "Labusblick Zwenzow"
 selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB
 (Flurstücke 44/43, 44/44, 44/45 und Teilfläche Flurstück 44/42 in der Flur 10, Gemarkung Userin)
Plan: Satzung über den Bebauungsplan Nr.01/2017 "Labusblick Zwenzow"
Phase: Vorentwurf
Datum: 2017