



BEBAUUNGSPLAN Nr.01/2018

"Wasserwanderrastplatz Wesenberg"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.01/ 2018 "Wasserwanderrastplatz Wesenberg", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro L&P,
Lindenstr.6, 17194 Jabel vom Juni 2017,
ETRS89 /33/ DHHN92

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1- Teilgebiet Stadt Wesenberg
2- Teilgebiet Gemeinde Userin § 9 Abs.7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 Abs.1 Nr.1 u.2 BauGB
SO wwr Sonstiges Sondergebiet Wasserwanderrastplatz § 11 BauNVO
GF 270m² Grundfläche § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
 offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

sonstige Planzeichen

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 Zweckbestimmung: Fußweg/ Radweg
 verkehrsberuhigter Bereich
 Ein- / Ausfahrt (Anbindung an Straßenverkehrsfläche)
Ö wwr öffentliche Grünflächen Wasserwanderrastplatz § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 Zweckbestimmung: G - Grünanlage
 WWR - Wasserwanderrastplatz
 Waldumwandlungsfläche
 Eingriffsfläche "Schiff"
 Abbruch gesetzlich geschützter Baum

II.Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten des Naturschutzrechts § 9 Abs.6 BauGB
VSG Europäisches Vogelschutzgebiet "Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte" gesetzlich geschützte Biotope
B gesetzlich geschützte Biotope
 Flächen für Wald § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten (hier: Waldabstandsflächen / § 20 LWaldG)
 Wasserflächen (Umgrenzung IST-Wasserfläche) § 9 Abs.1 Nr.16a BauGB
 gesetzlich geschützter Baum / geschützte Baumreihe (Aallee) § 18, 19 NatSchAG M-V

Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Neustrelitzer Kleinseenplatte"
 Das Plangebiet liegt innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Bemaßung
 vorh. Bebauung lt. Vermessung
 Bebauung ergänzt aus Luftbild
 vorhandene Bäume
H Wasserflächen (Zweckbestimmung: H - Sportboothafen)
Steg geplante Erneuerung/ Erweiterung Steganlage
Ufer geplante neue südliche Uferbefestigung
Kanu Neubau Kanuein- / ausstieg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
 1.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen dienen der Unterbringung eines Sportboothafens (Wasserwanderrastplatzes).
 Der Wasserwanderrastplatz dient zum Zwecke der touristischen Nutzung der Sportschiffahrt als Pausen-, Rast- und kurzzeitigen Übernachtungsplatz. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der touristischen Sportschiffahrt ausgerichtet sind.

Im sonstigen Sondergebiet SO WWR sind zulässig:
 - Sanitärgebäude
 - Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes wie z.B. Wasch-/ Abortanlagen, Geschirrspüler, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe
 - Lagerräume, Nebengelass für Pflege und Wartung der Platzanlagen
 - Hafeneinrichtungen.

2.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen WWR sind zulässig:
 - in Verbindung mit der Nutzung als Wasserwanderrastplatz stehende Nebenanlagen wie z.B. Rastplätze, Infotafeln, Grillplätze u.a.
 - Ein-/ Ausstellstelle für Kanuwanderer
 - das kurzzeitige Aufstellen von Zelten (max. bis zu 3 Übernachtungen)

3.0 Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16a BauGB)

3.1 Die Wasserfläche "Sportboothafen" dient der Errichtung und dem Betrieb eines Sportboothafens.
 Zulässig sind:
 - Bootstege für die Unterbringung von max. 30 Liegeplätze für Sportboote
 - eine Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt
 - Uferbefestigungen
 - Ein-/ Ausstellstelle für Kanuwanderer.
 Die Nutzung der Bootsleieplätze als Dauerliegeplatz ist unzulässig; die Liegezeit darf max. 3 Übernachtungen betragen.

3.2 Der Sportboothafen ist so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung und die Nutzung der Bundeswasserstraße sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden (§ 10 WaStrG).

4.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB))

4.1 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 ist im Einzelnen noch abzustimmen / wird noch ergänzt

4.2 Die Bauarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Bauarbeiten Anfang September bis Mitte Februar) durchzuführen; anderfalls ist ein Ausnahmeantrag gem. § 45 NatSchG erforderlich.

II. Hinweise

1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
 2.0 Die geplante Erweiterung der Sportboothafens erfordert eine Umwandlung von ca. 221 m² Waldflächen in eine andere Nutzung.
 Der Ausgleich des Eingriffs in den Wald ist durch Kauf von Waldpunkten vorgesehen.
 Hinweis: Die Waldbilanz ist durch die Forstbehörde noch zu erstellen; die Kompensation durch Erwerb entsprechender Ökopunkte ist noch abzustimmen und zu entscheiden.
 3.0 Der mit der geplanten Erweiterung des Sportboothafens verbundene Eingriff erfordert einen Kompensationsbedarf von 4072 Flächenäquivalenten. Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen.
 Hinweis: Die Stadt Wesenberg verfügt auf den Flurstücken 166/1, 167 und 168 in der Flur 1/ Gemarkung Wesenberg über eine rund 6.200 m² große Grünlandfläche, die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht. Im weiteren Verfahren ist die Eignung als Ausgleichsfläche zu prüfen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Userin vom 30.05.2018.
 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
 3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Juni 2019) erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 2019 bis2019 im Bauamt des Amtes Neustrelitz Land

4. Die Gemeindevertretung Userin hat am..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung 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 "Kleeseentlosen" Nr. 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 ausgelegen.

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

5. 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 Stadtvertretung vom gebilligt.

Userin, den Bürgermeister

6. 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.

Neustrelitz, den ÖbV

7. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom AZ: erteilt.

Userin, den Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Userin, den Bürgermeister

9. 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 "Amtskurier" 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

Projekt: GEMEINDE USERIN

Bebauungsplan Nr. 01/2018
 "Wasserwanderrastplatz Wesenberg"
 Auftraggeber: Stadt Wesenberg im Einvernehmen mit der Gemeinde Userin über Amt Neustrelitz Land Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan Nr.01/2018
 N:\2018B050\dwg\neuer Test VE_Juni 2019.dwg Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietzold M. Sc. F. Milbrandt

A & S GmbH Neubrandenburg
 Architekten · stadtplaner · ingenieure
 August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Vorentwurf
 Datum: Juni 2019
 Maßstab: 1:500