

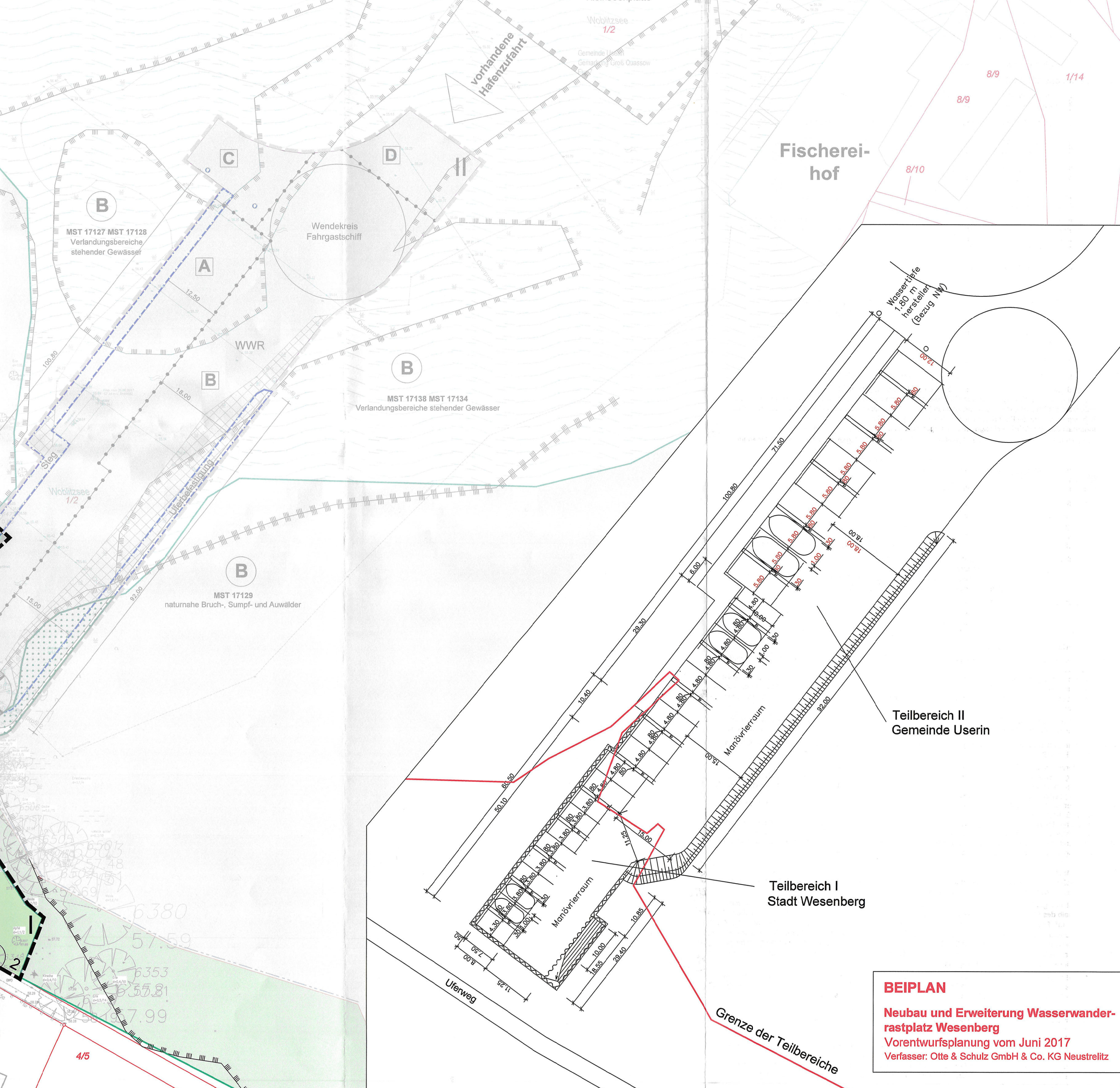
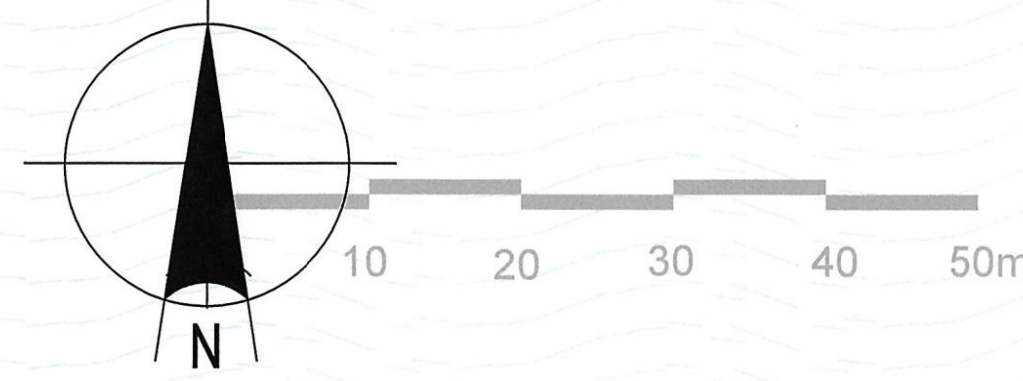
Übersichtsplan



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro L&P,
Lindenstr.6, 17194 Jabel vom Juni 2017,
ETRS89 Z33/ DHHN92

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

BEBAUUNGSPLAN Nr.01/2018 "Wasserwanderrastplatz Wesenberg"



BEIPLAN

Neubau und Erweiterung Wasserwanderrastplatz Wesenberg
Vorentwurfsplanung vom Juni 2017
Verfasser: Otte & Schulz GmbH & Co. KG Neustrelitz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches I-Nr. der Teilbereiche	§ 9 Abs.7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise		§ 9 Abs.1 Nr.1, 2 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet Wasserwanderrastplatz	§ 11 BauNVO
	Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
sonstige Planzeichen		
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Anliegerweg	
	verkehrsberuhigter Bereich	
	Ein- / Ausfahrt (Anbindung an Straßenverkehrsfläche)	
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Zweckbestimmung: WWR - Wasserwanderrastplatz	
	1 - Nr. der Teilflächen	
	Wasserflächen	§ 9 Abs.1 Nr.16a BauGB
	Zweckbestimmung: WWR - Wasserwanderrastplatz	
	A, B - Teilflächen unterschiedlicher Nutzung	
	(A - Liegeplätze, B - Hafenbecken)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Abbruch gesetzlich geschützter Baum	

II.Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten (hier: Waldbestandsflächen / § 20 LWaldG)	
	gesetzlich geschützter Baum / geschützte Baumreihe (Allee)	§ 18, 19 NatSchAG M-V
	Umgrenzung von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmal Farbe BLAU)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten des Naturschutzrechts	
	B - gesetzlich geschütztes Biotop	

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Neustrelitzer Kleinseenplatte". Das Plangebiet liegt innerhalb des 50 m Gewässerschuttreitens (§ 29 NatSchAG M-V).

Die geplanten Anlagen befinden sich an der Oberen-Havel-Wasserstraße, die nach Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes ist. Die Errichtung, Veränderung und Nutzung von Anlagen an einer Bundeswasserstraße bedarf nach § 31 eines Antrages auf eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung.

Darstellung ohne Normcharakter

	Flurgrenze		vorr. Bebauung lt. Vermessung
	Flurstücksgrenze		Bebauung ergänzt aus Luftbild
	Flurstücksnummer		vorhandene Bäume
	Bemaßung		Woblizsee
	angrenzende Waldflächen (Waldgrenze)		

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, § 11 BauNVO)**
- 1.1** Das Sondergebiet "Wasserwanderrastplatz" dient dem Zwecke der touristischen Nutzung der Sport-schiffahrt als Pausen-, Rast- und kurzzeitigen Übernachtungsplatz. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der touristischen Sport-schiffahrt ausgerichtet sind. Innerhalb des SO WWR sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (z.B. Wasch-/ Abortanlagen, Geschirrspüler, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe
 - Lagerräume für Zubehör, das für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen benötigt wird
 - Nebengelass für Pflege und Wartung der Platzanlagen
 - Hafenmeisterbüro
 - kleine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss).

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

- 2.1** Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz dient dem Zwecke der touristischen Nutzung der Sport-schiffahrt als Pausen-, Rast- und kurzzeitigen Übernachtungsplatz. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der touristischen Sport-schiffahrt ausgerichtet sind. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung WWR sind folgende Nutzungen zulässig:
- Teilfläche 1:
- Pausen-, Rast- und Übernachtungsplatz
 - Sitz- und Grillplatz
 - kurzzeitiges Aufstellen von Zelten (max. bis zu 3 Übernachtungen)
 - in Verbindung mit der WWR-Nutzung stehende Nebenanlagen (z.B. Infotafeln)
- Teilfläche 2:
- Ein-/ Ausstiegstelle für Kanufahrer
 - Übernachtungsplatz
 - kurzzeitiges Aufstellen von Zelten (max. bis zu 3 Übernachtungen)
 - in Verbindung mit der WWR-Nutzung stehende Nebenanlagen (z.B. Infotafeln)

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

- 3.1** Die Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz (WWR) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Sportboothafens. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der touristischen Sportboothafens ausgerichtet sind. Die Nutzung als Dauerliegeplatz ist unzulässig. Die Liegezeit darf max. 3 Übernachtungen betragen.
- Die als B ausgewiesene Wasserfläche "Hafenbecken" dient als Fahrgasse und Manövriereum dem An- und Ablegen der Boote. Als südliche Begrenzung ist die Errichtung einer naturnahen Uferbefestigung zulässig.

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

- 4.1** Die Bepflanzung des Baufeldes und die daran anschließenden Bauarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (Baufelder: Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Abweichungen vom Baufelder bedürfen der Genehmigung (§ 45 BNatSchG); durch eine ökologische Begleituntersuchung ist auszuschließen, dass die Brutten gestört oder zerstört werden können.
- 4.2** Das Befahren von Flächen im Vorkommensbereich des Kriechenden Selli ist während der Bauphase durch einen Baustellenleiter zu unterbinden.
- 4.3** Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenen Bäume vor Anfahrtschäden und vor Verdrichtung des Wurzelbereichs im Kronenraumbereich durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.
- 4.4** Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährlichen Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

II. Hinweise

- 1.0** Die geplante Erweiterung des Sportboothafens erfordert eine Umwandlung von ca. 221 m² Waldflächen in eine andere Nutzung. Der Antrag auf Waldumwandlung ist genehmigt.
- 2.0** Der mit der geplanten Erweiterung des Sportboothafens verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Insgesamt ist ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von 14.205 m² EFA auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Kauf der Punkte vom Ökotoxiko SCH-015 "Renaturierung Demener Moor" der Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Kleinseenplatte". Zwischen dem Kontinhaber und der Stadt Wesenberg/ Amt Meckl. Kleinseenplatte wurde die Vereinbarung zur finanziellen Ablösung der Nutzung von Flächenäquivalenten des Ökotoxikos abgeschlossen; die Reservierung wird bis 31.08.2021 vorgehalten.
- 2.3** Die außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführende Kompensationsmaßnahme wird den im Geltungsbereich des B-Planes (Teilbereich 1 und 2) festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Der Ausgleich erfolgt durch die Stadt Wesenberg.
- 3.0** 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).

Hinweise zum Bodendenkmal
Vor Beginn jeglicher Erdbauarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gem. § 8 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdbauarbeiten zu unterrichten.

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wesenberg vom 24.05.2018.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- 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 05.08.2019 bis 06.09.2019 in der Amtsverwaltung Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitheidstr. 24, 17252 Mirow.
- Die Stadtvertretung Wesenberg hat am 18.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: März 2020) 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 27.08.2020 im "Kleinenoten" Nr. 08 ersichtlich 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 01.07.2020 bis einschließlich 05.08.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; zusätzlich waren die Unterlagen über das Internetportal abrufbar. 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.

Der Entwurf ist nach der Auslegung im Teilbereich 1 (Stadt Wesenberg) geändert worden. Der geänderte Entwurf vom Oktober 2020 hat vom 07.12.2020 bis einschließlich 21.01.2020 in der Stadt Wesenberg erneut öffentlich ausgelegt; die betroffenen Behörden und ToB wurden am 28.11.2020 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Wesenberg, den 27.02.23
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am 10.11.2022 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 10.11.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Wesenberg, den 27.02.23
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 22.02.2023
Amtsleiter Kataster- u. Vermessungsamt

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

Wesenberg, den 27.02.2023
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 "Kleinenoten" Nr. 08 am 27.02.2023 ersichtlich 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 27.02.2022 in Kraft getreten.

Wesenberg, den 23.02.2023
Bürgermeister

9. Zusätzlicher Verfahrensvermerk:

Der Satzungsbeschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ der Stadt Wesenberg wurde am 17.12.2022 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war fehlerhaft, was einen Verfahrensfehler darstellt. Um diesen Verfahrensfehler zu heilen, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ der Stadt Wesenberg rückwirkend zum 19.12.2022 bekannt gemacht. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte am 25.03.2023 im Kleinenoten.

Wesenberg, 27.03.2023
Ort, Datum
Der Bürgermeister - Siegel -

Projekt:
STADT WESENBERG
Bebauungsplan Nr. 01/2018
"Wasserwanderrastplatz Wesenberg"

Auftraggeber: Stadt Wesenberg im Einvernehmen mit der Gemeinde Userin über das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolph-Breitheid-Str. 24, 17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan Nr.01/2018 Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietzsch
N:\2018\0507 Abwägung UEntwurf (übernommen)\dwg\Entwurf August 2022.dwg

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

Phase:
Satzungsbeschluss
Datum: August 2022
Maßstab: 1:500