

GEMEINDE USERIN

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

(vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Absatz 4 BauGB)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Userin vom 30.10.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2017 "Labusblick Zwenzow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

Übersichtsplan



Kartengrundlage:
digitaler Auszug aus Katasterwerk des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt vom 23.02.2017

FFH

FFH Seen, Moore und
Wälder des Müritz-Gebietes

SPA

SPA Müritz-Seenland und
Neustrelitzer Kleinseenplatte

NLP

Müritz
Nationalpark

SO1WOCH o I
GRZ 0,2
GR 100m²
E

SO2WOCH o I
GRZ 0,2
GR 100m²
E

SO4WOCH o I
GRZ 0,2
GR 100m²
E

SO3WOCH o I
GRZ 0,2
GR 100m²
E

Großer
Labussee

L

LSG Neustrelitzer
Kleinseenplatte

Planzeichnung Teil A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 10 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauNVO
	1-Nummer der Teilgebiete	
	Zweckbestimmung: WOCH- Wochenendhausgebiet	
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
	max. zul. Grundfläche pro WOCH-Haus	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
	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. 5.394 m²)	
	Ein-/ Ausfahrt	
	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 Abs. 1 Nr.21 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"	

Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäudebestand lt. Kataster	
	Gebäudebestand ergänzt aus Luftbild	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Verbindungsline angrenzende vorh. Bebauung	
	Bemaßung	
	an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen (Müritz-Nationalpark)	
	Gewässerselinie	
	Vorschlag Parzellierung	

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)

- 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
- Im SO "Wochenendhausgebiet" wird als zulässige Grundflächenzahl die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ 0,2 festgesetzt.

2.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- Auf den in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten umgrenzten Flächen gelten folgende Rechte:
 - F1 und F2: Gehrecht zugunsten der Eigentümer der SO Teilflächen 1 und 2
 - F1: Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der SO Teilfläche 2, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger

3.0 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)

- 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.
- Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Userin gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB in Anwendung der §§ 135 b und 135 c BauGB.
Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der Gemarkung Groß Quassow auf dem Flurstück 150 in der Flur 3 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/2017 "Labusblick Zwenzow" festgesetzten Bauflächen als Sammlausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

II. 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. 5.394 m² (ca. 0,54 ha) Waldfläche in eine andere Nutzung; der Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG wurde gestellt. Die Waldbilanz der unteren Forstbehörde ergab, dass die umzuwandelnden Flächen 12.083 Waldpunkten entsprechen. Der Ausgleich erfolgt durch Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen des Flurstücks 150 in der Flur 3, Gemarkung Groß Quassow. Durch den Eigentümer wurde ein Flächenpool angelegt.
Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von 12.083 Waldpunkten von dem Waldkompensationspoolkataster mit der Nr. 58 geführten Pool in der Gemarkung Groß Quassow. Zwischen der Gemeinde Userin und dem Eigentümer der Flächen ist hierzu am 16.05.2019 eine Reservierungsvereinbarung abgeschlossen worden.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit Umsetzung der Erstaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises MSE und das Forstamt Mirow haben anerkannt, dass mit der Erstaufforstung (Waldumwandlung) zugleich auch der naturschutzrechtliche Ausgleich als kompensiert anerkannt wird.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG Neustrelitzer Kleinseenplatte; die Ausnahmegenehmigung für eine Bebauung im LSG wurde durch den Landkreis MSE in Aussicht gestellt. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung kann erst beim Vorliegen eines konkreten Bauantrages bzw. Bauvorhabens erfolgen. Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist vom Bauherren bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.11.2016
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungs-gesetz beteiligt worden.
- Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 26.04.2017) erfolgte mit Schreiben vom 12.05.2017 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 22.05.2017 bis 23.06.2017 im Bauamt des Amtes Neustrelitz-Land.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2017 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 28.10.2017 im "Strelitzer Echo" 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 06.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 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 12.12.2019

Bürgermeister



- Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2019 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen geändert. Zur geänderten Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs erfolgte am 30.04.2019 eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB.

Userin, den 12.12.2019

Bürgermeister



- Am 30.10.2019 hat die Gemeindevertretung Userin die eingegangenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Ergebnis der ergänzenden Abwägung ist mitgeteilt worden. Am 30.10.2019 hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Userin, den 12.12.2019

Bürgermeister



- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung 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 12.12.2019

Bürgermeister

Leiter Katasteramt- und Vermessungsamt



- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 06.04.2020, AZ: 229/2020-502 erteilt.

Userin, den 24.06.2020

Bürgermeister



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

Userin, den 24.06.2020

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 "Strelitzer Echo" 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 12.12.2019 in Kraft getreten.

Userin, den 03.08.2020

Bürgermeister



GEMEINDE USERIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

(vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Absatz 4 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: Satzungsbeschluss

Datum: 30.10.2019