Satzung über den Bebauungsplan Nr.1/2010 "Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle" der Gemeinde Userin

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch §59 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05 2011 (GVO Bl. M-V S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Userin vom 30.04.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 / 2010 für das Gebiet „Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs 1, Nr.1 des Baugesetzbuches Bau GB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- SO Camping — Sondergebiet das der Erholung dient (§10, Bau NVO), Zweckbestimmung nach §10, Abs.2 Bau NVO hier Campingplatzgebiet (nach §10, Abs.5 BauNVO)
- 1 | 2 — Nummern der Teilgebiete, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.2
- Stellfläche für Zelte
- Stellfläche für Wohnmobile
- Spielplatz
- Badeplatz, Freibad

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1 , § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR 100m² — maximale Grundfläche, hier 100 m²
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 5,00m — maximale Oberkante des Gebäudes, in Metern über Bezugspunkt, hier 5,00 m

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- PSC — private Straße für Campingplatz
- PS — private Straße
- BPF — Bereich für privaten Fußweg
- öRad — öffentlicher Radweg
- Einfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

Erhaltung

- Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 Bau GB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9, Abs.1 Nr.4 und 22 Bau GB)

Zweckbestimmung

- St — Stellplätze
- Fläche für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs.1Nr. 26 und Abs.6 BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO M-V)

- SD — Satteldach
- 15°-30° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Nutzungsschablone

maximale Gebäudegrundfläche

	GR 150 m²	
maximale Oberkante des Gebäudes in Metern über Bezugspunkt	OK 4,50 m	I — Geschosszahl
Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	15°-30°	SD — Dachform

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 10/11 — Flurstücksnummern
- 5.50 — Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern
- vorhandene bauliche Anlage
- Uferlinie
- Baumkronengrenze Waldfläche im Sinne des LWaldG
- Baumkronengrenze baumbestockter Flächen
- AK — zu fällender Baum, hier Akazie (AK)
- Abgrenzung Teilgebiet innerhalb des Baugebietes
- vorhandene Böschung
- Standort der gemäß 3.7 der textlichen Festsetzung aufzusetzenden Findlingshaufen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 Bau GB), hier des laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Nat Sch AG M-V) § 29 Abs. 1 einzuhaltender Abstand neu zu errichtender baulicher Anlagen von 50m landwärts zur Mittelwasserlinie (50m- Gewässerschutzstreifen)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 6 Bau GB), hier des laut Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWald G) nach § 20 einzuhaltender Abstand zu errichender baulichen Anlage von 30m zum Wald
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (hier Bodendenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB)

Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Bearbeitungen oder gewerbliche Nutzung sind nur mit Genehmigung des Urhebers gestattet. Jede Nutzung ohne Genehmigung ist strafbar.
MERCUR- BAUPLANUNGE.; NEUSTRELITZ GmbH

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zum Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet wird gemäß §10 Bau NVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, speziell als Campingplatzgebiet ausgewiesen.

1.2 Entsprechend der Nutzung wird das Campingplatzgebiet in folgendeTeilgebiete gegliedert. Zulässig sind hier:

Im Teilgebiet 1 : Die dauerhafte Errichtung eines Rezeptions- und Sanitärgebäudes mit Aufenthaltsraum sowie notwendiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Grundfläche darf 200m² nicht überschreiten.

Im Teilgebiet 2 : Die dauerhafte Errichtung von Campinghütten, mit einer jeweiligen maximal Grundfläche von 25 m² und PKW-Stellplatz welche einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Die Gesamtgebäudefläche darf maximal 150m² betragen.

Im Teilgebiet 3 : Die dauerhafte Errichtung von Campinghütten, mit einer jeweiligen maximal Grundfläche von 25 m² und PKW-Stellplatz welche einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Die Gesamtgebäudefläche darf maximal 175m² betragen.

Im Teilgebiet 4 : Die dauerhafte Errichtung von Campinghütten, mit einer jeweiligen maximal Grundfläche von 25 m² und PKW-Stellplatz welche einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Die Gesamtgebäudefläche darf maximal 75m² betragen.

Im Teilgebiet 5 : Das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Zelten.

Im Teilgebiet 6 : Das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Zelten.

Im Teilgebiet 7 : Das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Zelten.

Im Teilgebiet 8 : Das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Zelten.

Im Teilgebiet 9 : Das Aufstellen und vorübergehende Bewohnen von Wohnmobilen auf festgesetzten Standplätzen.

Im Teilgebiet 10: Das Aufstellen von Sport- und Spielgeräten sowie -anlagen, weiterhin das Anlegen und Betreiben einer Feuerstelle.

Im Teilgebiet 11: Die dauerhafte Errichtung eines Gebäudes mit Kiosk- und Imbissbetrieb, inklusive der hierfür notwendigen sanitären Anlagen für Kundschaft und Personal sowie zusätzlichen, separat zu begehenden WC´s für Strandbesucher und Bootshausbewohner. Die maximale Grundfläche beträgt 150m².

Beim Teilgebiet 12 handelt es sich um den Badestellen- und Liegewiesenbereich.

2. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlage ist die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche.
Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Walther vom 05.08.2011.
Die übernommenen Höhenpunkte beziehen sich auf HN.

3. Grünordnerische / artenschutzrechtliche Festsetzungen

3.1 Die Baumscheiben der vorhandenen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht ungeschützt mit Baufahrzeugen zu befahren (Kronenbreite + allseitig 1,50m).
Baumschutzmaßnahmen erfolgen nach DIN 18920.

3.2 Die Baumscheibe der großen Eiche ist oberhalb der Böschung in einem Radius von 5,00m durch ein kniehohes Holzgeländer vor dem Befahren mit Kraftfahrzeugen zu schützen.

3.3 Auf den Pflanzflächen entsprechend Tabelle 1 ist im Mittel pro 400m² Grundstücksfläche je ein Baum nach Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist auch die Pflanzung von Obsthochstämmen 12/14cm ,3mal verpflanzt, als Ballenware, zulässig.

3.4 Als CEF- Maßnahme (continuous ecological functionality-measures-Übersetzung: Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) ist die seeseitige Böschung vor Baubeginn von Schutt und Unrat zu beräumen und auf circa 120m Länge mit 20 Heistern nach Liste 1 und 40 Sträuchern nach Liste 2 zur Ergänzung des Bestandes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 Als CEF-Maßnahme sind vor Baubeginn auf den landseitigen Böschungen auf circa 120m Länge 20 Heistern nach Liste 1 und 40 Sträucher nach Liste 2 zur Erhöhung der Artenvielfalt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzstellen dafür sind durch partielle Rodung von Robinien-Jungwuchs zu schaffen. Anfallende Wurzeln, Äste und Zweige sind nicht zu entsorgen, sondern zur Verdichtung der Strauchbestände in deren Innern aufzuschichten.

3.6 Als CEF-Maßnahmen sind vor Baubeginn und damit vor Fällung der 2 Robinien 2 Stück Doppelfledermauskästen (Nr.1 FFH) anzubringen, jeweils ein Kasten beiderseits der geplanten Zufahrt an der Bushaltestelle mit freiem Anflug von SW. Das Stamm- und Astwerk der beiden zu fällenden Bäume ist nicht zu entsorgen, sondern zur Verdichtung der Strauchbestände in deren Innern aufzuschichten.

3.7 In räumlicher Nähe zu den mit Gehölzen bewachsen Böschungen sind vor Baubeginn 3 Findlingshaufen von je 50 Steinen unterschiedlicher Größe (Durchmesser zwischen 30 und 60cm) aufzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

3.8 Für die Höhlenbrüter unter den Vogelarten sind vor Baubeginn in den Gehölzstrukturen innerhalb des Eingriffsgebietes insgesamt 10 Nistkästen verschiedener Größe, darunter
- 1 Schleiereulenkasten nr. 4 oder 5 an der letzten Erle vor den Bootsschuppen in 5-6m Höhe mit dem Flugloch zum See
- 6 Höhlenbrütkästen verteilt innerhalb der vorhandenen Gehölzstrukturen
- 3 Halbhöhlenkästen Typ 2H verteilt innerhalb der vorhandenen Gehölzstrukturen

3.9 Die sonstigen Grünflächen sind auf mindestens 2/3 ihrer Fläche nur extensiv zu pflegen (Mahd 2x/Jahr), um die Tendenz der Entwicklung zum Sandmagerrasen (Biotop 9.2.2) zu unterstützen. Die lockere Pflanzung von Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen nach Liste 2 ist zulässig. (1Strauch auf 200m²)

3.10 Der Boden unter den als Pfahlbauten festgesetzten Campinghütten ist aus Gründen des Artenschutzes nicht zu befestigen.

3.11 Der Hauptbestand der nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Pflanzenarten Sandstrohblume (Helichrysum arenarium) und Körniger Steinbrech (Saxifraga granulata) ist vor Baubeginn zu kennzeichnen und entweder vor Ort zu schützen oder auf eine geeignete Fläche innerhalb des Eingriffsgebietes umzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tabelle 1

Teilgebiet	Fläche (m²)	Bäume
1	320	1
2	347	1
3	400	1
4	111	1
5	1137	3
6	718	2
7	786	2
8	220	1
9	401	1
10	454	1
11	350	1
Grünflächen (auf 1/2 der Fläche von 8.077m²)	4.038	10
Summe anzahl Bäume		25

Pflanzenliste 1: BÄUME

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Espe	Populus tremula
Robinie	Robinia pseudoacacia

Pflanzenliste 2: STRÄUCHER

Deutscher Name	Botanischer Name
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris

Pflanzgröße, Bäume: Hochstamm 16/18 cm, 3mal verpflanzt als Ballenware
Als Pflanzung im Gehölzbestand:
Heister 3mal verpflanzt, als Ballenware, 150/200cm
Alternativ ist auch die Pflanzung von Obsthochstämmen 12/14 cm, 3mal verpflanzt, als Ballenware, zulässig.

Pflanzgröße, Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen 3-4 Triebe 100/150cm

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1 Die Außenwandflächen der Campinghütten sind als Holzfassade, die des Rezeption- und Sanitärgebäudes als Holz- bzw. Putzfassade sowie sie der Kiosk- Imbiss- Sanitärgebäudes und des Kanu- Zubehörgebäudes als Klinkerfassade mit Fachwerkelementen auszuführen.

4.2 Sämtliche zu errichtende Gebäude dürfen nur mit einem Satteldach versehen werden. Die Dachneigung soll zwischen 15° und 30° liegen.

4.3 Die Dacheindeckungen sind mit Dachsteinen in roten oder rotbraunen Farben auszuführen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Im Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich ein (blaues) Bodendenkmal. Dieses Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (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 Erdarbeiten zu unterrichten.

GEMEINDE USERIN — LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

Zusätzlicher Verfahrensvermerk:

Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2010 „Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle“ wurde am 10.12.2016 öffentlich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war fehlerhaft, was einen Verfahrensfehler darstellt. Um diesen Verfahrensfehler zu heilen, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2010 „Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle, der Gemeinde Userin rückwirkend zum 13.12.2016 bekannt gemacht. Die rückwirkende Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2019 im „Strelitzer Echo“.

Userin, 27.08.2019 — Bürgermeister

Verfahrensmerkmale

Die Gemeindevertretung hat am 26.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B- Plan) für das Gebiet "Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle beschlossen.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 4.10.2011 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgt am 23.9.2013.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum B-Plan "Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle" fand in der Zeit vom 1.11.2011 - 10.12.2011 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan "Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle" statt.
Dies ist am 22.10.2011 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek Bürgermeister

Die Äußerungen der Bürger und die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung am 29.5.2013 geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist mitgeteilt worden.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, hat in der Zeit vom 30.6.2014 - 31.7.2014 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder innerhalb der Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.6.2014 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.4.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den. 23.08.2016 — Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Da es sich hierbei um einen nach § 8 Abs. 4 Bau GB vorzeitigen Bebauungsplan handelt, bedarf dieser entsprechend §10 Abs.2 Bau GB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus Teil A- Planzeichnung und Teil B- Textliche Festsetzung wurde durch das Landratsamt Mecklenburgische Seenplatte mit Bescheid vom

11.5.2016, Aktenzeichen 1063/2016-201 erteilt.

12.12.2016 — Siegel — Unterschrift

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek Bürgermeister

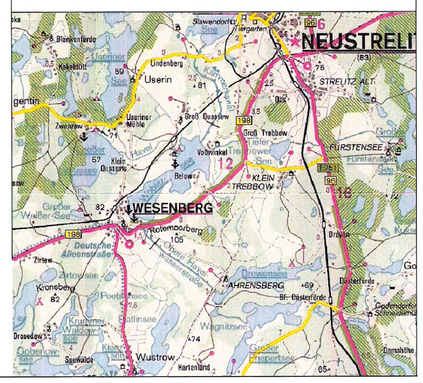
Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.12.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 17.2.16 in Kraft getreten.

Userin 12.12.2016 — Siegel — Malonek Bürgermeister

Gemeinde Userin

Land Mecklenburg - Vorpommern

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN — M 1: 500

NR. 1/2010 — Stand: Mai 2016

"Campingplatz am Wasserwanderrastplatz Useriner Mühle"