

# Gemeinde Alt Schwerin

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Ferienhaussiedlung am Plauer See" (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen. Zulässig sind folgende Nutzungen:
    - Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus
    - Verwaltungseinrichtungen, Geschäfts- und Büroräume
    - Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes
    - Räume und Anlagen zur freizeitmäßigen Betätigung
    - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
  - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
  - Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die mittlere vorhandene Geländeoberfläche des Ferienhausstandortes bestimmt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
  - In der abweichenden Bauweise wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die offene Bauweise gilt und nur an den Grenzen zum FS ohne Einhaltung eines Grenzabstandes gebaut werden kann; bei Doppelhausbebauungen wird die Grenzbebauung jeweils an einer Grundstücksseite gestattet.
- Beschränkte Anzahl der Wohnungen im Ferienhausgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Im SOFH ist max. 1 Wohnung je Ferienhaus zulässig. Im Doppelhaus ist je Haushälfte 1 Wohnung zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Der Beginn der Baumaßnahmen (einschließlich Baufeldfreimachung) hat im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zu erfolgen.
  - Die ehemalige Verkaufsstelle ist rechtzeitig vor dem Abriss durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen. Neben dem Nachweis besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen darzustellen.
  - Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur geschlossene Natriumdampfleuchten zu verwenden.
  - Die Verkehrsflächen sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.
  - Die zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß Hinweis Nr. 1 werden den auf Teilfläche 1 im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Für das Ferienhausgebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
- Zulässig sind Fassaden in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser.
  - Zulässig sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung bis max. 45° in harter, nicht glänzender Bedachung mit Dachsteinen, Dachziegeln oder Schindeln in den Farben rot-rotbraun und anthrazit. Das Belegen von Dachflächen mit Solaranlagen/-kollektoren ist zulässig. Dachgauben sind erlaubt, sie dürfen in der Breite eine Ausdehnung von maximal 1/4 der gesamten Dachbreite haben. Die Dachausbildung des Wirtschaftsgebäudes ist abweichend auch als Flachdach zulässig.
  - Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Nicht zulässig sind blecklichte Zäune und Betonmauern.
  - Die Ferienhäuser sind im einheitlichen Stil zu errichten.

#### Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)

- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer
    - die Fassaden nicht wie in Punkt 1. vorgegeben ausbildet
    - die Dächer nicht gemäß Punkt 2. gestaltet
    - Einfriedungen nicht wie in Punkt 3. aufgeführt vornimmt
    - die Ferienhäuser nicht einheitlich gestaltet.
- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

#### HINWEISE

- Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde Alt Schwerin wird für die auf der Teilfläche 1 im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ferienhaussiedlung am Plauer See" festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen: Auf einer Teilfläche des Flurstückes 92/6, Flur 5, Gemarkung Alt Schwerin ist in 5m Abstand zur nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 10m breite Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern mit beidseitigem Brachesaum anzulegen. Die Hecke ist als zweireihige Initialpflanzung mit versetzten Lücken auszubilden. Nach einem 15m langen Pflanzabschnitt ist ein 6m langer Abschnitt der spontanen Gehölzentwicklung zu überlassen. Abstand der Innenreihe vom inneren Rand des Pflanzstreifens 5,50m. Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50m je Pflanzabschnitt mindestens 1 Baum. Mindestabstand der Gehölze zu Verkehrsflächen 6m. Die Gehölze müssen die regionale Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" aufweisen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe > 175 cm)	Sträucher (Pflanzqualität Höhe > 80 cm)
Acer campestre	Crataegus monogyna
Prunus avium	Prunus spinosa
Prunus padus	Rhamnus cathartica
Pyrus communis	Rosa canina
Quercus petraea	Viburnum lantana
Sorbus aria	Wolliger Schneeball

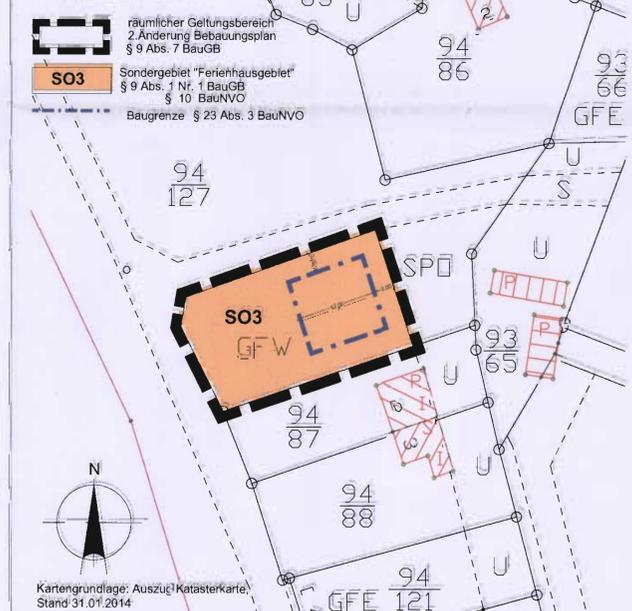
Die Hecke ist spätestens 2 Jahre nach der Fertigstellung der Ferienhäuser anzupflanzen, für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1. Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Krautbüsche sind durch eine einschürige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juli von Gehölzen freizuhalten. Das Mahgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. In den inneren Krautbüscheln der nördlichen Hecke sind ein Lesestein- und ein Reisighaufen zu integrieren.

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Alt Schwerin gemäß § 135a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Im Plangebiet sind keine Bodenkennwerte bekannt. Für Bodenkennwerte, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes unverändert im Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.



#### Planauszug Teilfläche 2



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die bisherigen textlichen Festsetzungen im Teil B des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Alt Schwerin bleiben bis auf folgende Änderung auch weiterhin gültig:

In der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Nr. 1.2 werden die Festsetzungen zum SO3 Sondergebiet Touristische Verwaltung wie folgt geändert und ergänzt:

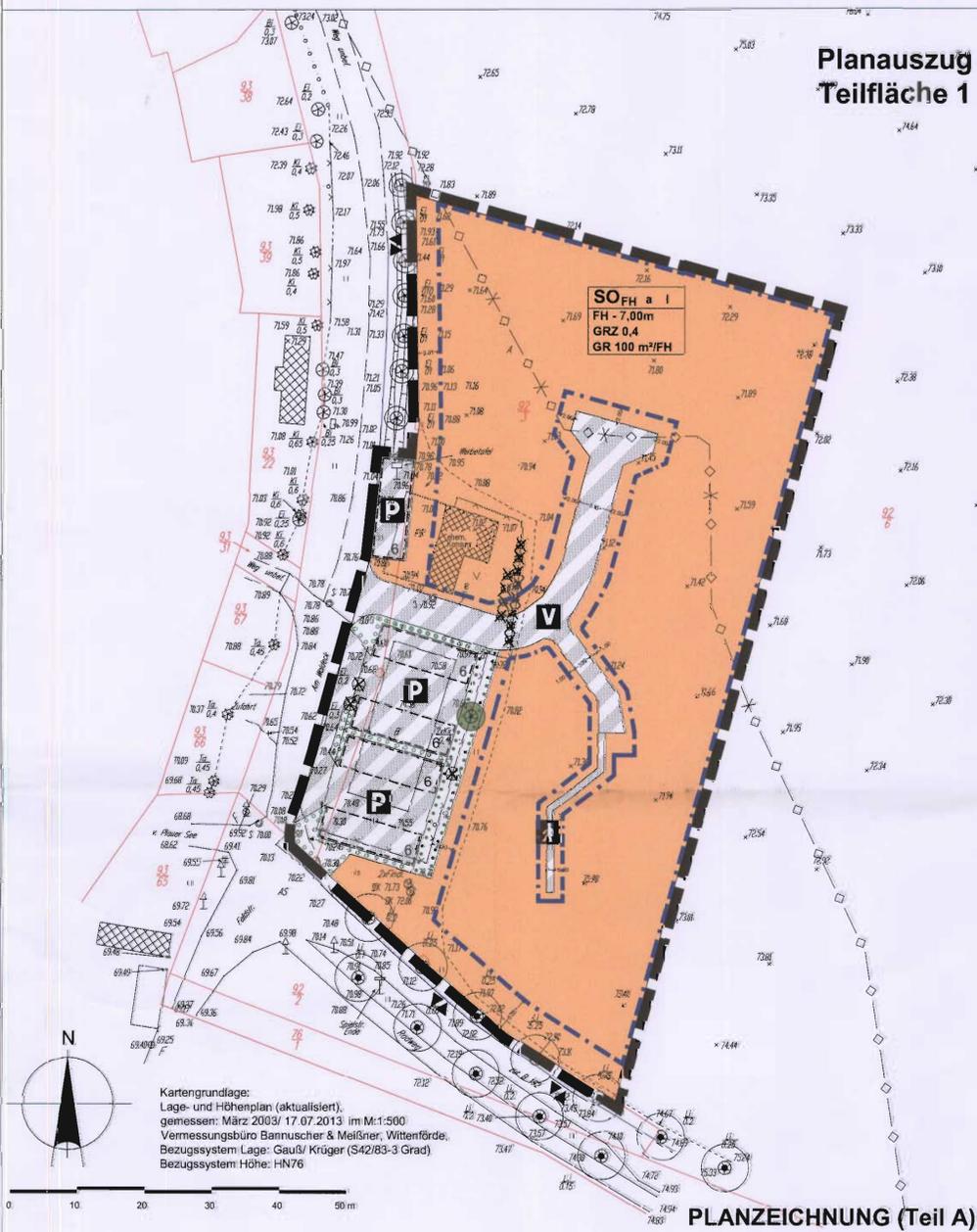
- SO3 Sondergebiet touristische Verwaltung / zentrale Versorgung  
 zulässig ist:
- Sanitär- und Verwaltungsgebäude für Bootsanleger
  - Verkauf von Bootzubehör
  - 2 Stellplätze für Betreiber
  - Toilettenanlage für anschließenden Badestrand
  - Strandversorgung/ Imbiss
  - Fahrradverleih

Für das SO3 gelten die mit der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 2 erlassenen örtlichen Bauvorschriften weiter fort.

#### Hinweis:

Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB entfallen; eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Plan zur Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02  
 Planungsstand: Entwurf vom 12.12.2014



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen	Nachrichtliche Übernahme
<b>SO FH</b> Sondergebiet "Ferienhausgebiet" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauNVO	Erhaltungsgelände geschützter Baum § 18 NatSchAG MV
<b>GR 130m²/FH</b> maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen pro Baugrundstück /Ferienhaus (einschließlich Terrassen) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	
<b>GRZ 0,4</b> maximal zulässige Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Flurstücksgrenze § 92/3
<b>FH 7,00m</b> max. Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) in Meter über Bezugspunkt § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	vorh. Zäune
<b>a</b> abweichende Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO	Trinkwasserleitung (Umverlegung erforderlich)
<b>a</b> Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO	vorhandener Baum
<b>P</b> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Abbruch vorhandener Baum
<b>P</b> öffentliche Parkfläche mit Kennzeichnung Aufstellfläche und Anzahl Parkplätze	nach § 19 NatSchAG MV geschützte Alleenbäume außerhalb des Plangebietes
<b>V</b> privater Anliegerweg / Mischverkehrsfläche	
<b>F</b> privater Fußweg	
<b>▲</b> Ein- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<b>Nutzungsschablone:</b>
<b>○</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Art der baulichen Nutzung   Bauweise   Zahl der Vollgeschosse
<b>○</b> Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)   Grundflächenzahl   Grundfläche der baulichen Anlagen
<b>□</b> räumlicher Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan § 9 Abs. 7 BauGB	

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Auf der Grundlage des Vorentwurfs vom Juli 2013 erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2013. Die Öffentlichkeit wurde durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Ziele und Zwecke der Planung informiert; im Amt Malchow konnten die Planunterlagen eingesehen werden.

Alt Schwerin, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kerntext gesetzlich und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Alt Schwerin, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Alt Schwerin, Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Alt Schwerin, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken aus ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), Leiter Kataster- 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: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Alt Schwerin, Bürgermeister

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

Alt Schwerin, Bürgermeister

Die Erstellung 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 am ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S.9) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Alt Schwerin, Bürgermeister

**Projekt:** GEMEINDE ALT SCHWERIN  
 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
 Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02 "Ferienhaussiedlung am Plauer See"

**Auftraggeber:** Herr Michael Starke  
 im Grimm 13, 21339 Lüneburg  
 durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 mit der Gemeinde Alt Schwerin  
 vertreten durch das Amt Malchow

**Plan:** Plan zur Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02

N:\2013B057\DWG\2014\Entwurfsbeschluss 12.02.2014.dwg  
 Dipl.-Ing. R. Nietfeld  
 Dipl.-Ing. U. Schürmann

**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

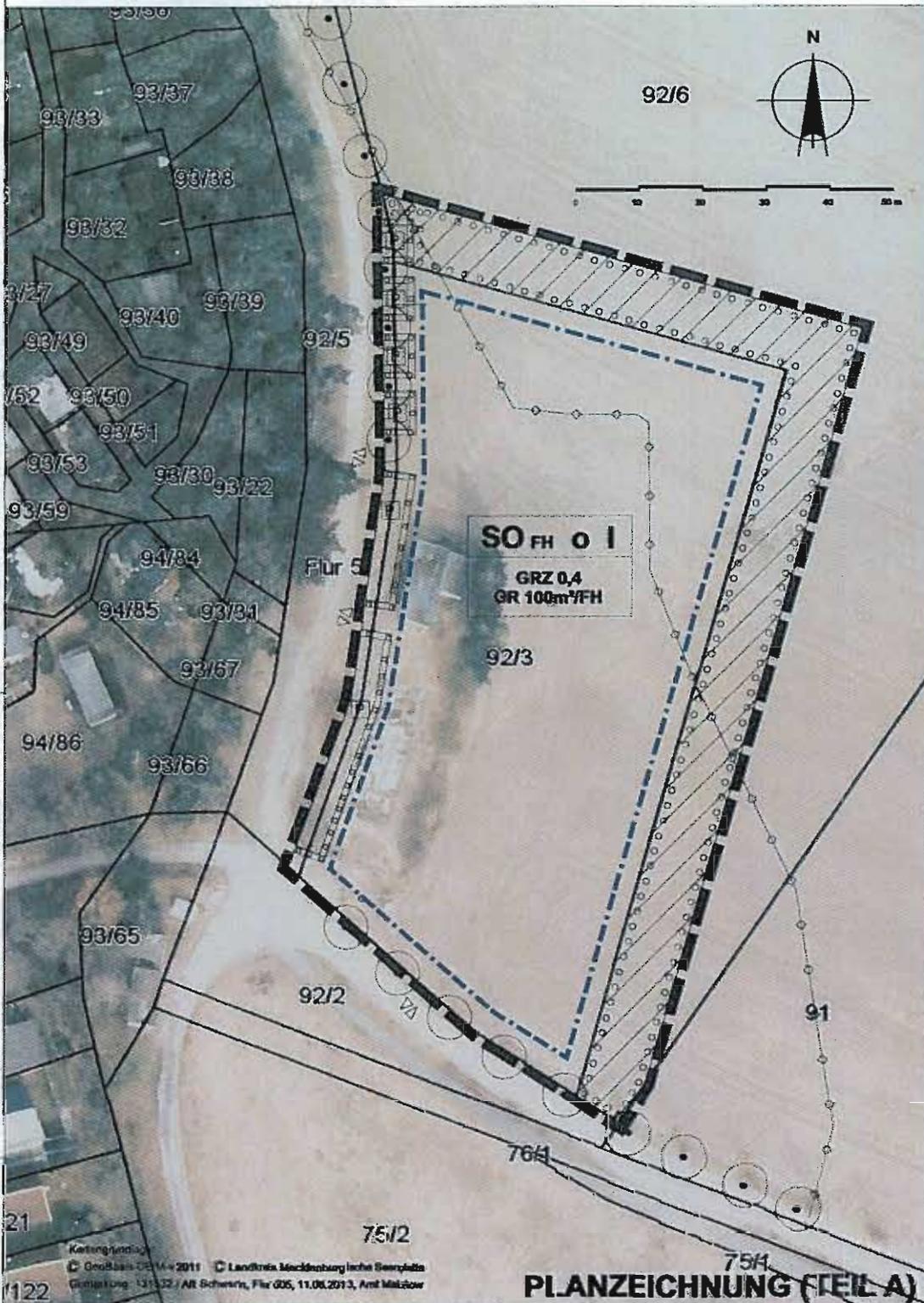
**Phase:** Entwurf  
**Datum:** 12.02.2014  
**Maßstab:** ca. 1:1000

# Gemeinde Alt Schwerin

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Ferienhaussiedlung am Plauer See"

(selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Absatz 2 BauGB)



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauNVO
SO m	Sondergebiet "Ferienhausbau"
GR 100m²/FH	maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen pro Grundstücksstück (Ferienhaus)
GRZ 0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
o	Baugrenze
o	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
o	Öffentlicher Parkplatz
o	Ein- und Ausfahrten
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planfestsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauNVO
o	Öffentlicher Parkplatz
o	Ein- und Ausfahrten
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Sondergebiet "Ferienhausbau" dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen.
    - Zulässig sind:
      - Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus
      - Verwaltungseinrichtungen, Geschäfte und Büroläume
      - Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes
      - Räume und Anlagen zur freizeitmäßigen Bepflanzung
      - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
  - Eine Übersetzung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Gemäß § 12 Abs. 8 BauNVO sind im Ferienhausbaugebiet Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- Flächen und Maßstab zum Ausgleich (§ 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 10 BauGB) / Pflanzenbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Auf den ungenutzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mehrere Flächen mit abheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.
  - Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingetrennter nachzupflanzen.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Für das Ferienhausbaugebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
- Zulässig sind Fassaden in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser.
  - Zulässig sind Giebel- oder Krüppelgiebeldächer mit einer Neigung bis max. 45° in hertiger Bedachung mit Dachsteinen, Dachziegeln oder Schiefer. Die Dachausbildung des Wirtschaftsgebäudes ist ebenfalls nach Art Flachdach zulässig.
  - Erleuchtungen in Form von Zinnen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Nicht zulässig sind höckerartige Zinnen und Balkenbänke.
  - Das Belagen von Dachflächen mit Solaranlagen/-kollektoren ist zulässig.

#### Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)

- Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO besteht, wenn
  - die Fassaden nicht wie in Punkt 1. vorgegeben ausgebaut
  - die Dächer nicht gemäß Punkt 2. gestaltet
  - Erleuchtungen nicht wie in Punkt 3. aufgeführt vorhanden
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V 2008, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Alt Schwerin vom ... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Ferienhaussiedlung am Plauer See" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist örtlich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB LVm. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom ... bis ... Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom ...
- Alt Schwerin, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... örtlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Alt Schwerin, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Alt Schwerin, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
- Alt Schwerin, Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand an Flurstücken aus ... wird als richtig dargestellt beschwätigt. Die legerliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legerliche Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Wenn (Militär), Leiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erteilt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ: ... bestätigt.
- Alt Schwerin, Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Alt Schwerin, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann abgelesen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im ... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 I, BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 06.08.2004 (GVBl. M-V S. 205) zuletzt geändert am 14.08.2004 (GVBl. M-V S. 8) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
- Alt Schwerin, Bürgermeister

**Projekt:** GEMEINDE ALT SCHWERIN  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02 "Ferienhaussiedlung am Plauer See"

**Auftraggeber:** Herr Michael Starke  
Im Grimm 13, 21339 Lüneburg  
durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 mit der Gemeinde Alt Schwerin vertreten durch das Amt Malchow

**Plan:** Plan zur Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr.02

M:2013/05704WG10Vorentscheid

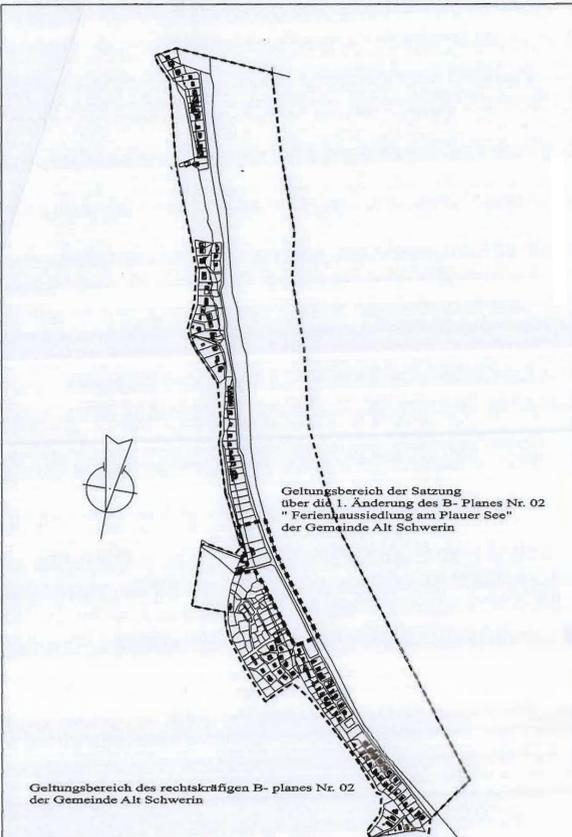
**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplaner · ingenieure  
August-Milcher-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing. R. Nilsch  
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase: Plananfrage / Vorentwurf

Datum: Juli 2013

Maßstab: ca. 1:1000



Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 02 der Gemeinde Alt Schwerin

**Übersichtsplan B - Plan Nr. 02 ohne Maßstab**

Hinweis:  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung archaischer Bodendenkmäler der Finder, sowie der Leiter der Arbeiten.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.  
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Das im Plangebiet befindliche Bodendenkmal kann laut § 7 DSchG M-V vom Grundsatz verändert bzw. beseitigt werden.  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des hier vorliegenden Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.



**Teil A Planzeichen**  
Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

**SO FH** Sondergebiete, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiete (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

**SO 3** Sonstige Sondergebiete, (§ 11, Abs.2 BauNVO) Sondergebiet Touristische Verwaltung

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**I** Zahl der Vollgeschosse §§ 16 und 20 BauNVO

**GRZ** = 0,4 Grundflächenzahl

**GR** = 60 qm Grundfläche bei Einzelhaus  
= 120 qm Grundfläche bei Doppelhaus

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	zulässige Hausform
Grundfläche d. baul. Anlage	Dachform, Dachneigung SD- Satteldach, KW- Krüppelwalm
zulässige Traufhöhe über gewachsenem Boden	
zulässige Firsthöhe über gewachsenem Boden	

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

**a** abweichende Bauweise

**E / D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**- - - - -** Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Badeplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.1 Nr. 25

Anpflanzen Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizulassen sind § 9 Abs.1 Nr. 10

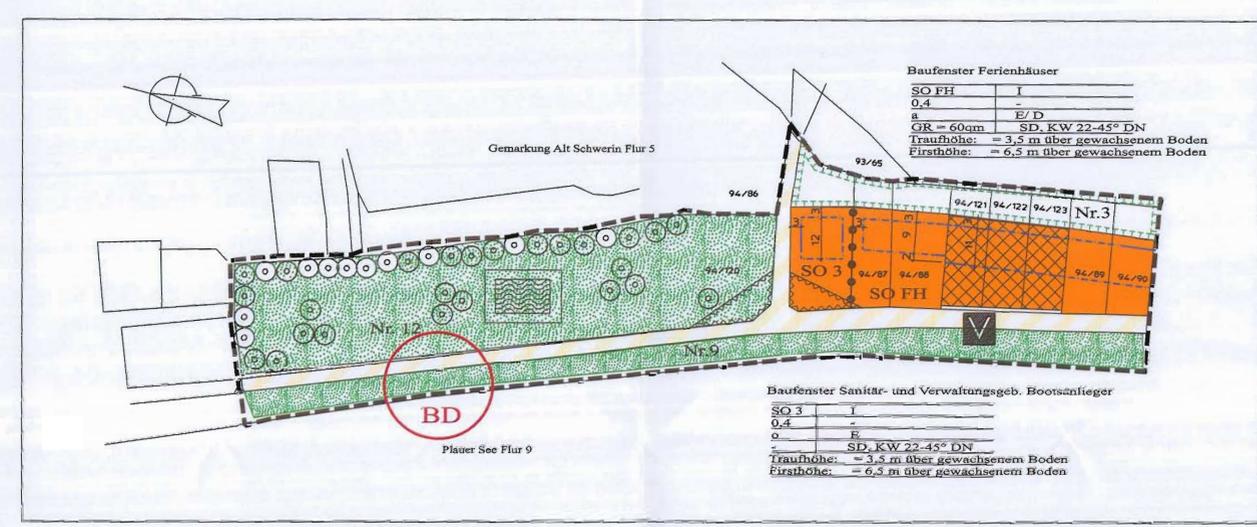
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten § 1 Abs.4 § 16 Abs. 5 BauNVO

# Gemeinde Alt Schwerin

## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Ferienhaussiedlung am Plauer See"

Landkreis Mritz  
Gemarkung Alt Schwerin Flur 5



### Teil A - Planzeichnung M 1:1000

Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I, S.137) zuletzt geändert durch Neufassung des BauGB vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414, Europarechtsanpassungsgesetz Bau- EAG Bau) maßgeblich

Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 6. Januar 1998 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 1999

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 122) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 446)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.19990 (BGBl. 1991 I, S. 38)

Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOB. M-V S. 468, 612)

Preamble  
Auf Grund des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches vom 23.9.2004 i.V.m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) in der Neufassung vom 6.5.1998 (GVOB. M-V S. 468, ber. S.612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde, des Landkreises Mritz, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 für das Gebiet der Gemeinde Alt Schwerin "Ferienhaussiedlung am Plauer" bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der Begründung erlassen.

**Teil B - Textliche Festsetzungen**  
Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 02 der Gemeinde Alt Schwerin bleiben bis auf wenige Änderungen weitestgehend unberührt.

Die Grünordnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert.

In der textlichen Festsetzung Nr. 13.9 ist im ersten Satz der Bezug auf die Grünfläche Nr. 13 zu streichen.  
Für die öffentliche Grünfläche Nr. 12 gilt folgende Ergänzung:  
Die 13 Eichen der ehemaligen Grünfläche Nr. 13 werden als Baumgruppen in der Liegewiese Nr. 12 verteilt.  
Die öffentliche Freifläche Nr. 12 ist nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB entsprechend der Darstellung im vorliegenden Plan mit Laubbäumen zu umpflanzen. Anzahl und Abstand der Bäume sind dem B-Plan 1. Änderung zu entnehmen.  
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 ist als Krautsaum auszubilden und von jeglicher Bebauung freizulassen.

Die textliche Festsetzung Nr. 13.10 erhält folgende Fassung:  
Die öffentliche Grünfläche Nr. 12 wird entsprechend § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als Badeplatz Spiel- und Liegewiese festgesetzt. Das Sichertreck der Einmündung der Zufahrtsstraße ist als Krautsaum auszubilden und von jeglicher Bebauung freizulassen.

Hinweis:  
Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie die Erstellung eines Umweltberichtes § 4c entfallen

8. Nachdrückliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Bodendenkmale

9. Darstellung ohne Normencharakter

Nr. 12 Grünflächenbezeichnung

Flurstücksgrenze	
Bauflächen der 1. Änderung ehemaliger Spielplatz Grünfläche Nr.13 wird zu Sondergebiet Ferienhaussiedlung	

Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Laub- bzw. Obstbäumen

Es sind folgende Sorten zu pflanzen:

Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Eschen	Fraxinus excelsior
Roskastanie	Aesculus hippocastanum

Pflanzqualität: Hochstamm 3x v.m.B. 14-16 sm STU

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.02.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.09.02 bis zum 28.09.02 erfolgt.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.06 zur Abgabe einer Stellungnahme und ebenfalls mit dem Schreiben vom 19.06.06 zur Abgabe der erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.06.06 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.06.06 bis zum 18.06.06 während folgender Zeiten während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.06.06 bis zum im "Amtsspiegel" am 12.06.06 ortsbekannt gemacht worden.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 12.06.06 wird als richtig dargestellt. Die lagegerechte Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagegenaue Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Waren, 02.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter des Katasteramts

7. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.06.06 bis zum 18.06.06 während folgender Zeiten während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.06.06 bis zum im "Amtsspiegel" am 12.06.06 ortsbekannt gemacht worden.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO Mecklenburg Vorpommern wurde am 18.06.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.06.06 gebilligt.  
Alt Schwerin, 09.06.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Mritz vom 08.07.2006, Az. 044/06 erteilt.  
Alt Schwerin, 18.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.  
Alt Schwerin, 18.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch die 24.07.2006 durch die im "Amtsspiegel" ortsbekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen, (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erhebliche von Eingetragenenansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.07.2006 in Kraft getreten.  
Alt Schwerin, 20.07.2006 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister



