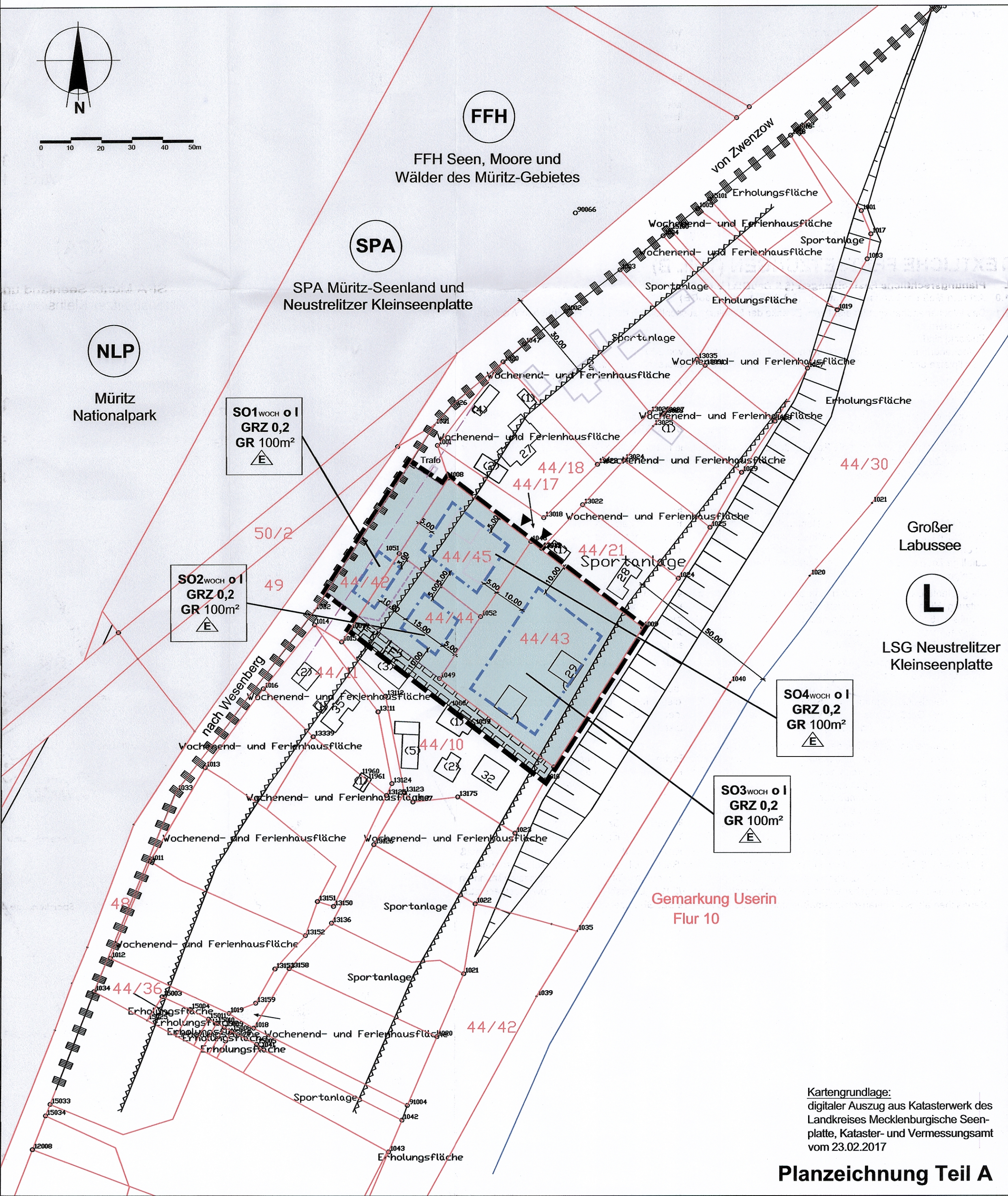


GEMEINDE USERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2017
"Labusblick Zwenzow"
(selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Userin vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2000, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

SO1 Woch: Sondergebiete, die der Erholung dienen
1-Nummer der Teilgebiete
Zweckbestimmung: WOCH- Wochenendhausgebiet

GRZ 0,2
GR 100m²
I: Grundflächenzahl
max. zul. Grundfläche pro WOCH-Haus
Zahl der Vollgeschosse

Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen

o: offene Bauweise
E: nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

sonstige Planzeichen

Fläche für Waldumwandlung (ca. 5.394 m²)

Ein-/ Ausfahrt
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen F1, F2

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen
hier: 50m Gewässerschutzzone (§ 29 NatSchAG M-V)
30m Waldbestand (§ 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
Waldfächen (Müritz-Nationalpark)

Gewässerlinie
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)

1.1 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

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

2.0 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)

2.1 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.

II. Hinweise:

1. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

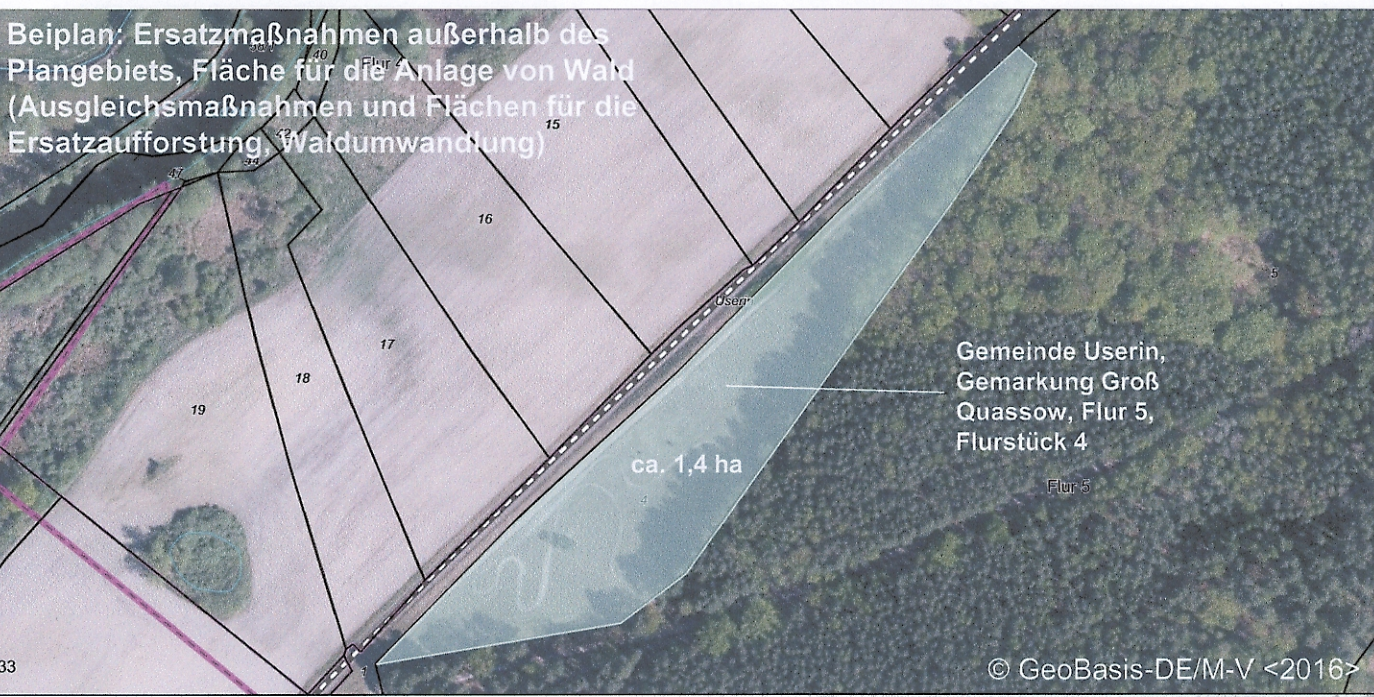
2. Die geplante Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 5.394 m² (ca. 0,54 ha) Waldfäche in eine andere Nutzung. Hierzu wird bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG gestellt; die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung sind in erster Linie als Ersatzaufforstungen auszugleichen. Die Waldbilanz wird durch die zuständige Forstbehörde nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ erstellt.

3. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist durch die Gemeinde Userin folgenden Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
Bei Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung wird auf einer Teilfläche von 1.135 m² Wald aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Für diese Maßnahme steht Flurstück 4, Flur 5 Gemarkung Groß Quassow zur Verfügung. Die Entwicklung der Waldfäche ist durch die Erstellung von Schutzzeilen und dreijährige Entwicklungspflege sicher zu stellen.

Es sind Bäume und Sträucher der folgenden Arten zu pflanzen:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula	Weißdorn	Crataegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Userin gemäß § 135a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB. Die außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Groß Quassow auf dem Flurstück 4, Flur 5 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Labusblick - Zwenzow“ festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.11.2016

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. 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.

4. 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 im "....." 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 Gemeindevertretung 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.

Neubrandenburg, den Leiter Katasteramt- und Vermessungsamt

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 aus 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 "....." 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

GEMEINDE USERIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2017 "Labusblick Zwenzow"
selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 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: Entwurf
Datum: 27.09. 2017

GEMEINDE USERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

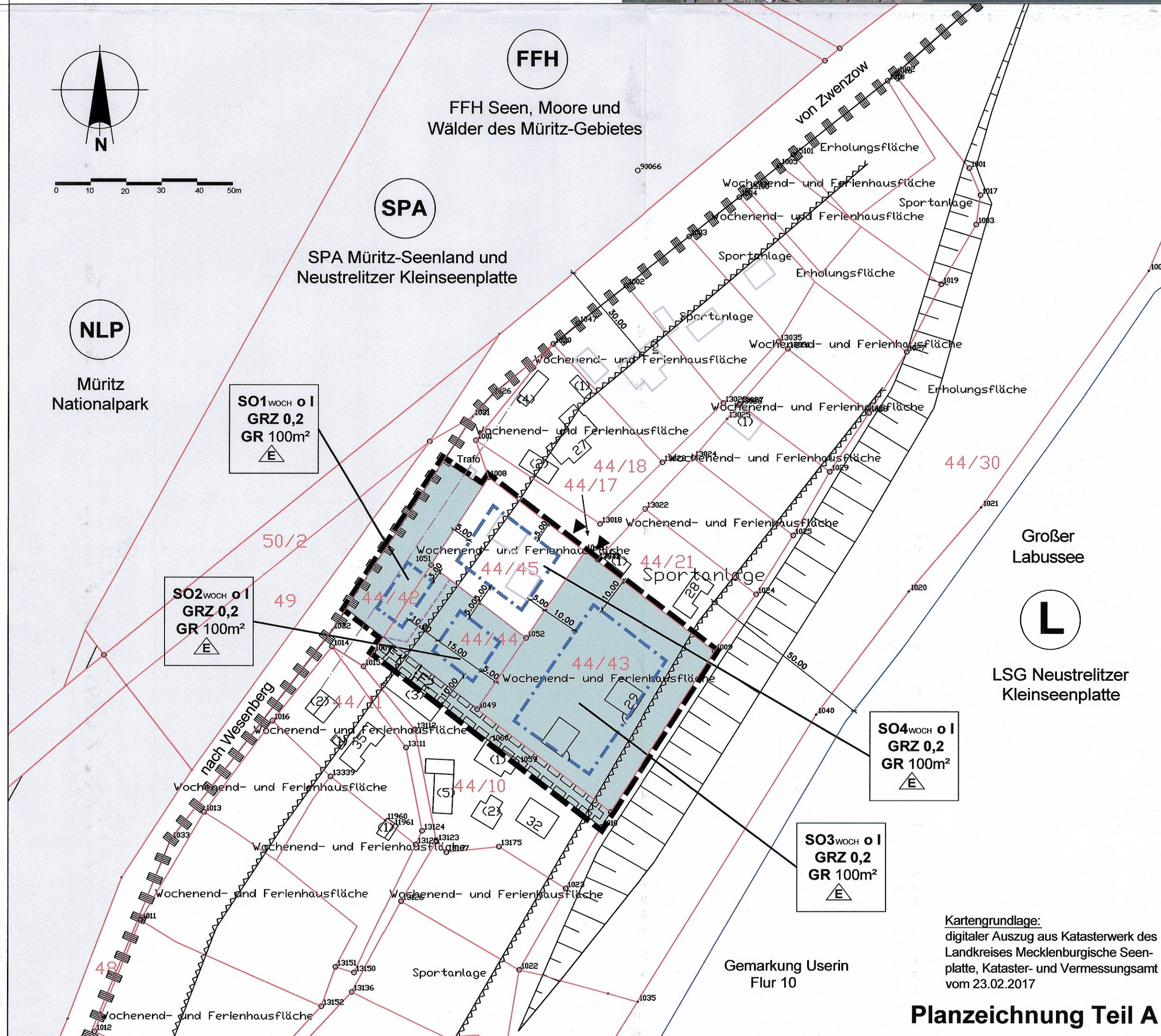
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2017

"Labusblick Zwenzow"

(selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Userin vom 28.09.2016 folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2000, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

Übersichtsplan



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

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 1-Nummer der Teilgebiete Zweckbestimmung: WOCH- Wochenendhausgebiet	§ 10 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauNVO
	Grundflächenzahl max. zul. Grundfläche pro WOCH-Haus	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO § 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. 4.396m²)
	Ein-/ Ausfahrt
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen F1, F2

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 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

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

2.0 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)

- 2.1 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.

- 2.2 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist durch die Gemeinde Userin folgenden Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

Bei Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung wird auf einer Teilfläche von 1.135 m² Wald aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Für die Ersatzaufforstung steht Flurstück 4, Flur 5 Gemarkung Groß Quassow zur Verfügung. Die Entwicklung der Waldfläche ist durch die Erstellung von Schutzzeilen und dreijährige Entwicklungspflege sicher zu stellen.

Es sind Bäume und Sträucher der folgenden Arten zu pflanzen:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>

Hinweise:

1. 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.
2. Die geplante Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 4.396 m² (ca. 0,44 ha) Waldfläche in eine andere Nutzung. Hierzu wird bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG gestellt, die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung sind in erster Linie als Ersatzaufforstungen auszugleichen. Die Waldbilanz wird durch die zuständige Forstbehörde nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ erstellt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.11.2016
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 26.04.2017) erfolgte mit Schreiben vom 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 bis im Bauamt des Amtes

4. Die Gemeindevertretung 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 "....."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 Gemeindevertretung 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.

Neubrandenburg, den Leiter Katasteramt- und Vermessungsamt

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

Userin, den Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus 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 "....." 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

GEMEINDE USERIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 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: Vorentwurf

Datum: 26.04.2017