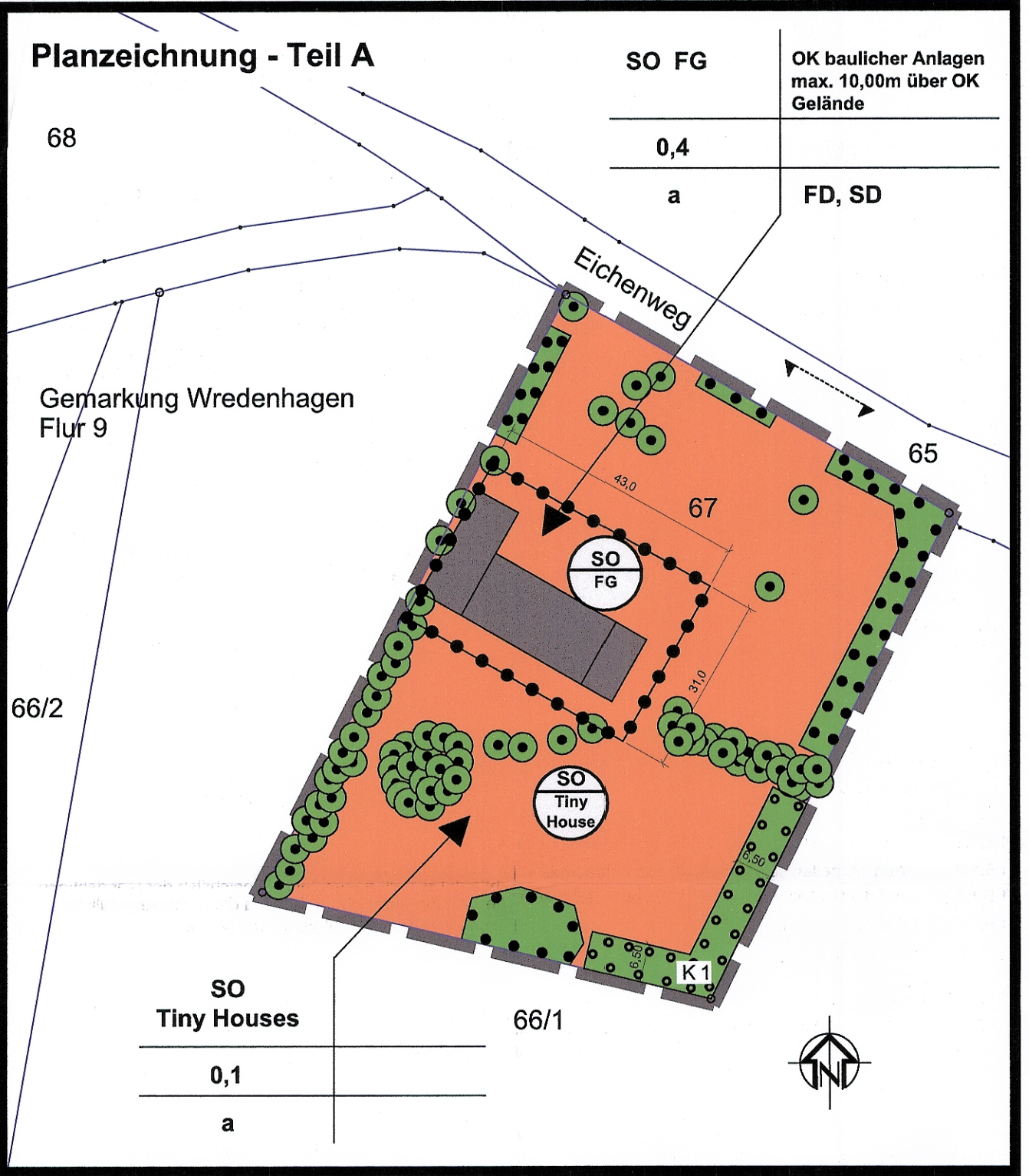


SATZUNG DER GEMEINDE WREDENHAGEN
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 3 "Tiny House Resort"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 10 Abs. 1 BauNVO
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (SO Tiny Houses)	
Funktionsgebäude (SO FG)	
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
SD Satteldach	
FD Flachdach	
OK 10,00m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Oberkante Gelände	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Zufahrtsbereich	
4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) 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) BauGB
Bestandsbaum - Erhaltungsgebot-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
6. Darstellungen ohne Normcharakter	
Gebäude , Bestand	
Flurstücksgrenzen mit -nummer	
Maßstabe/Bemaßung	
K 1	Kompensationsmaßnahme 1

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“

1.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet, das der Erholung dient [10 Abs. 1 BauNVO]

1.1.1 Sondergebiet Erholung - Aufstellbereich für mobile Häuser (SO Tiny Houses)

Der Teilbereich des Plangebiets wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Aufstellbereich für mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses) gem. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) sowie die mit der Zweckbestimmung verbunden Anlagen sind allgemein sowie überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen zulässig.

1.1.2 Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG)

Der Teilbereich des Plangebiets wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Funktionsgebäude (SO FG) festgesetzt.

Im SO FG ist die Einrichtung für die touristische Bewirtschaftung, die Betriebsbewohung, Verwaltungs-, Gemeinschafts-, Unterstell-, Lager- und Hausanschlussräumlichkeiten, Seminarraum sowie Vertriebs- und Planungsbüro allgemein zulässig.

Räumlichkeiten für die Herstellung der "Tiny Houses" sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] im Sondergebiet, das der Erholung dient

1.2.1 Sondergebiet Erholung - Aufstellbereich für mobile Häuser (SO Tiny Houses)

Es wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.

1.2.2 Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG)

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet Erholung -Funktionsgebäude (SO FG) ist die Geländeöhe (Höhenbezugssystem HN 76).

1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) wird auf 10,00m über Geländeöhe festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt des Dachfirstes bestimmt.

1.4 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.4.1 Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Der Abstand des bestehenden Gebäudes zur westlichen Grundstücksgrenze im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Funktionsgebäude (SO FG) darf 90 cm nicht unterschreiten.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

1.5.1.1 Strauch- und Baumbesetzungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.

1.5.1.2 Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.

1.5.1.3 Auf die Modellierung der Geländeoberfläche wird weitestgehend verzichtet.

1.5.1.4 Die Gebäudehülle der bestehenden Scheune bleibt erhalten.

1.5.1.5 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher bleiben erhalten.

1.5.2 Kompensationsmaßnahmen

1.5.2.1 Auf der 320 m² großen Fläche (K 1) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 2,5 m zwei Reihen einheimische Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen.

1.6 Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

1.6.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.7 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.7.1 Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

1.7.2 Als Dachendeckung für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit sowie Metall zulässig.

1.7.3 Auf dem Dach des Hauptgebäudes im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) sind Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Hinweise

2.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg, Stand Liegenschaftskataster: 28.08.2017

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Höhe, Oberkante der baulichen Anlagen über Geländeöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) m.W.v. 24.08.2017
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).
- Hauptsatzung der Gemeinde Wredenhausen

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Wredenhausen hat am 07.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 "Tiny House Resort" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.09.2017.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 "Tiny House Resort" der Gemeinde Wredenhausen sowie die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag - Dienstag:	08.30 - 12.30 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr
Mittwoch:	08.30 - 12.30 Uhr
Donnerstag:	08.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 17.30 Uhr
Freitag:	08.30 - 12.30 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wredenhausen, den Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Katasteramt

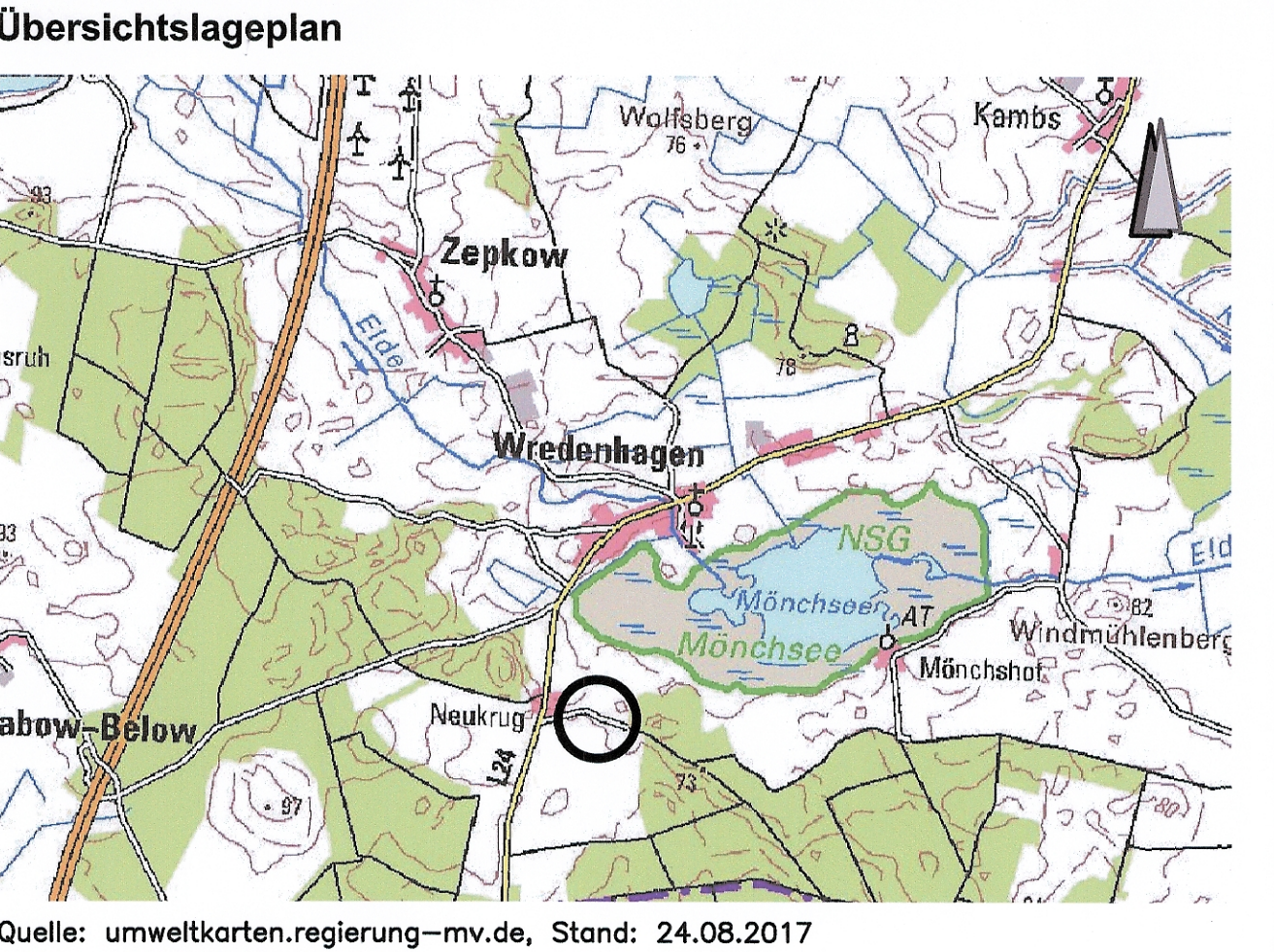
8. Die Gemeindevertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beitrittsbeschluss der Stadtvertretung vom erfüllt; die Hinweise wurden beachtet. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

11. Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes sowie der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von zu jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

Wredenhausen, den Bürgermeister



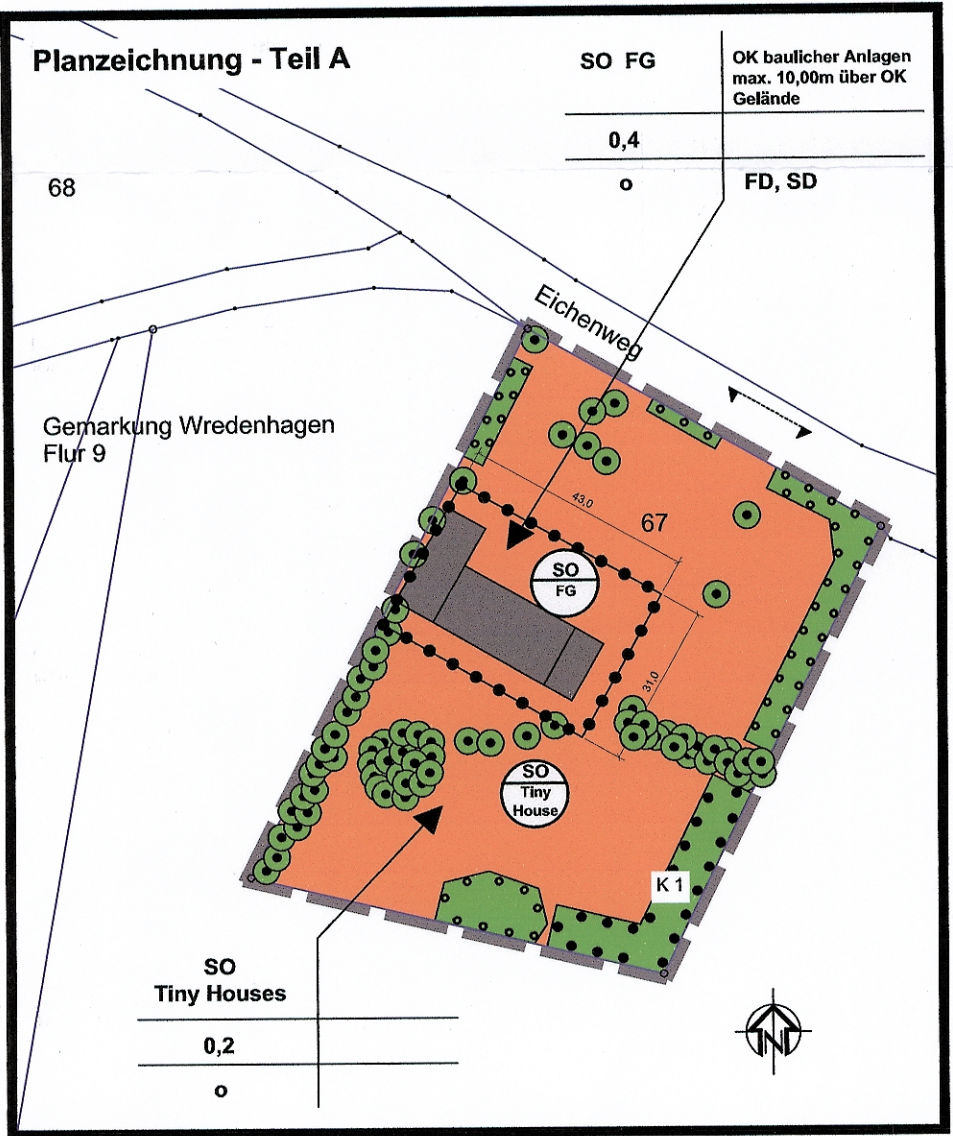
Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, Stand: 24.08.2017

Entwurf

Satzung der Gemeinde Wredenhausen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort"	
Gemarkung Wredenhausen, Flur 9 Flurstück 67	
Größe des B-Plan Geltungsbereichs: ca. 0,8 ha	
Auftraggeber:	Gemeinde Wredenhausen über Amt Röbel-Müritz Marktplatz 1 17207 Röbel/Müritz Tel. 039931 / 800 Fax 039931 / 80 111
städtebauliche Planung :	lutz braun architekt+stadtplaner architektur:fabrik:nb Augustastraße 16, 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 / 363 171-52 Fax 0395 / 369 499-19
Planteil I: M 1:1.000	Datum: 27.11.2017

SATZUNG DER GEMEINDE WREDENHAGEN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Tiny House Resort"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom (18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBi. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



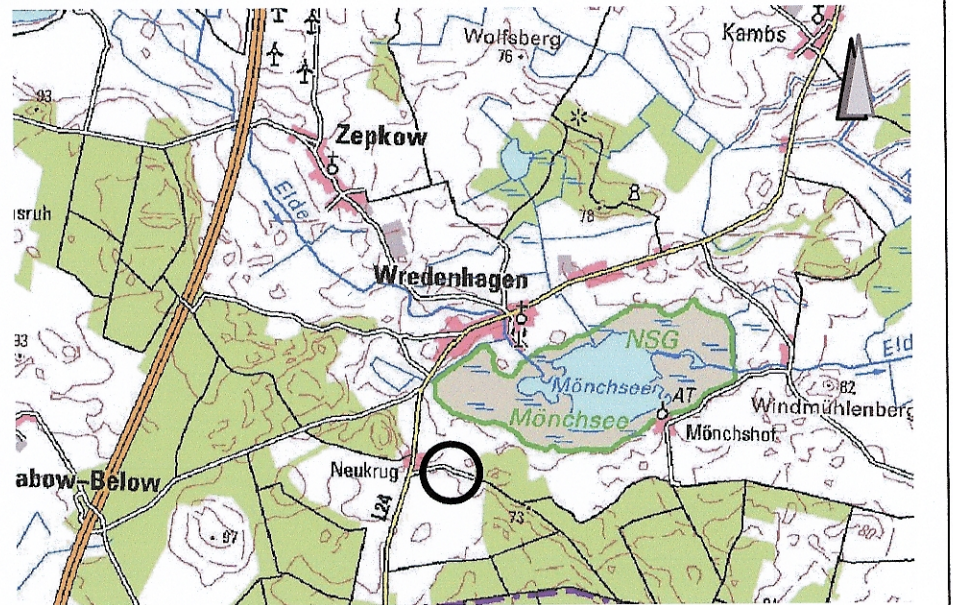
Planzeichenerklärung		
1. Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
	Zweckbestimmung: Ferienhausbau (SO Tiny Houses)	§ 10 Abs. 1 BauNVO
	Funktionsgebäude (SO FG)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
SD	Satteldach	
FD	Flachdach	
OK 10,00m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Oberkante Gelände	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
	Zufahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) 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
	Bestandsbaum - Erhaltungsgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
5. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
6. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Gebäude, Bestand	
	Flurstücksgrenzen mit -nummer	
	Maßstabe/Bemaßung	

Text - Teil B	
1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“	
1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO] im Sondergebiet, das der Erholung dient [10 Abs. 1 BauNVO]	
1.1.1 Sondergebiet Erholung - Aufstellbereich für mobile Häuser (SO Tiny Houses)	
Der Teilbereich des Plangebiets wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Aufstellbereich für mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses) gem. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.	
Die mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) sowie die mit der Zweckbestimmung verbunden Anlagen sind allgemein zulässig.	
1.1.2 Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG)	
Ein Teilbereich des Plangebiets wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Funktionsgebäude (SO FG) festgesetzt.	
Im SO FG ist die Einrichtung für die touristische Bewirtschaftung, die Betriebswohnung, Verwaltungs-, Gemeinschafts-, Unterstell-, Lager- und Hausanschlussräumlichkeiten, Seminarraum sowie Vertriebs- und Planungsbüro allgemein zulässig.	
1.2 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] im Sondergebiet, das der Erholung dient	
1.2.1 Sondergebiet Erholung - Aufstellbereich für mobile Häuser (SO Tiny Houses)	
Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.	
1.2.2 Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG)	
Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.	
1.3 Höhe baulicher Anlagen	
1.3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) ist die Geländehöhe (Höhenbezugssystem HN 76).	
1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) wird auf 10,00m über Geländehöhe festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt des Dachfirstes bestimmt.	
1.4 Bauweise und Baugrenzen/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	
1.4.1 Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.	
1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]	
1.5.1 Vermeldungsmaßnahmen	
1.5.1.1 Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.	
1.5.1.2 Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.	
1.5.1.3 Auf die Modellierung der Geländeoberfläche wird weitestgehend verzichtet.	
1.5.1.4 Die Gebäudehülle der bestehenden Scheune bleibt erhalten.	
1.5.1.5 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher bleiben erhalten.	
1.5.2 Kompensationsmaßnahmen	
1.5.2.1 Auf der 430 m² großen Fläche (K 1) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 2,5 m zwei Reihen einheimische Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen.	
1.5.2.2 Die 3 zur Beseitigung vorgesehenen Birnen sind bei Fällung durch Pflanzung von je 1 hochstämmigen Obstbaum (z.B. Baumschule Damski Bolzenburg; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Jubiläums, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.	
1.7 Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB	
1.7.1 Im Rahmen der festgesetzten allgemeinen Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.	
1.8 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	
1.8.1 Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.	
1.8.2 Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit sowie Metall zulässig.	
1.8.3 Auf dem Dach des Hauptgebäudes im Sondergebiet Erholung - Funktionsgebäude (SO FG) sind Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.	
2. Hinweise	
2.1 Kartengrundlage	
Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalsandort Neubrandenburg, Plattenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand Liegenschaftskataster: 28.08.2017	
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN 76.	
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Höhe, Oberkante der baulichen Anlagen über Geländehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform
Rechtsgrundlagen:	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808) m.V. v. 29.07.2017	
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.V.v. 13.05.2017	
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)	
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) m.V.v. 24.08.2017	
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBi. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBi. M-V S. 258)	
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBi. M-V S. 106)	
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBi. M-V S. 106, 107)	
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBi. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBi. M-V S. 431, 436)	
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBi. M-V 2011, S. 777).	
- Hauptsatzung der Gemeinde Wredenhagen	

Verfahrensvermerke	
1. Die Gemeindevertretung Wredenhagen hat am 07.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 "Tiny House Resort" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
Wredenhagen, den	Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.	
Wredenhagen, den	Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.09.2017.	
Wredenhagen, den	Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.	
Wredenhagen, den	Bürgermeister
5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.	
Wredenhagen, den	Bürgermeister
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 "Tiny House Resort" der Gemeinde Wredenhagen sowie die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen: Dienstag: 09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr Donnerstag: 09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr Freitag: 09.00 - 12.00 Uhr Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Wredenhagen, den	Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Neubrandenburg, den	Katasteramt
8. Die Gemeindevertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Wredenhagen, den	Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Wredenhagen, den Bürgermeister
10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beitriffsbeschluss der Stadtvertretung vom erfüllt; die Hinweise wurden beachtet. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Wredenhagen, den Bürgermeister
11. Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes sowie der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von zu jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.
- Wredenhagen, den Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, Stand: 24.08.2017

Vorentwurf

Satzung der Gemeinde Wredenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02 "Tiny House Resort"	
Gemarkung Wredenhagen, Flur 9 Flurstück 67	
Größe des B-Plan Geltungsbereichs: ca. 0,8 ha	
Auftraggeber:	Gemeinde Wredenhagen über Amt Röbel-Müritz Marktplatz 1 17207 Röbel/Müritz Tel. 039931 / 800 Fax 039931 / 80 111
städtebauliche Planung :	lutz braun architekt+stadtplaner architektur:fabrik:nb Augustastraße 16, 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 / 363 171-52 Fax. 0395 / 369 499-19
Planteil I: M 1:1.000 in DIN A1	Datum: 06.09.2017