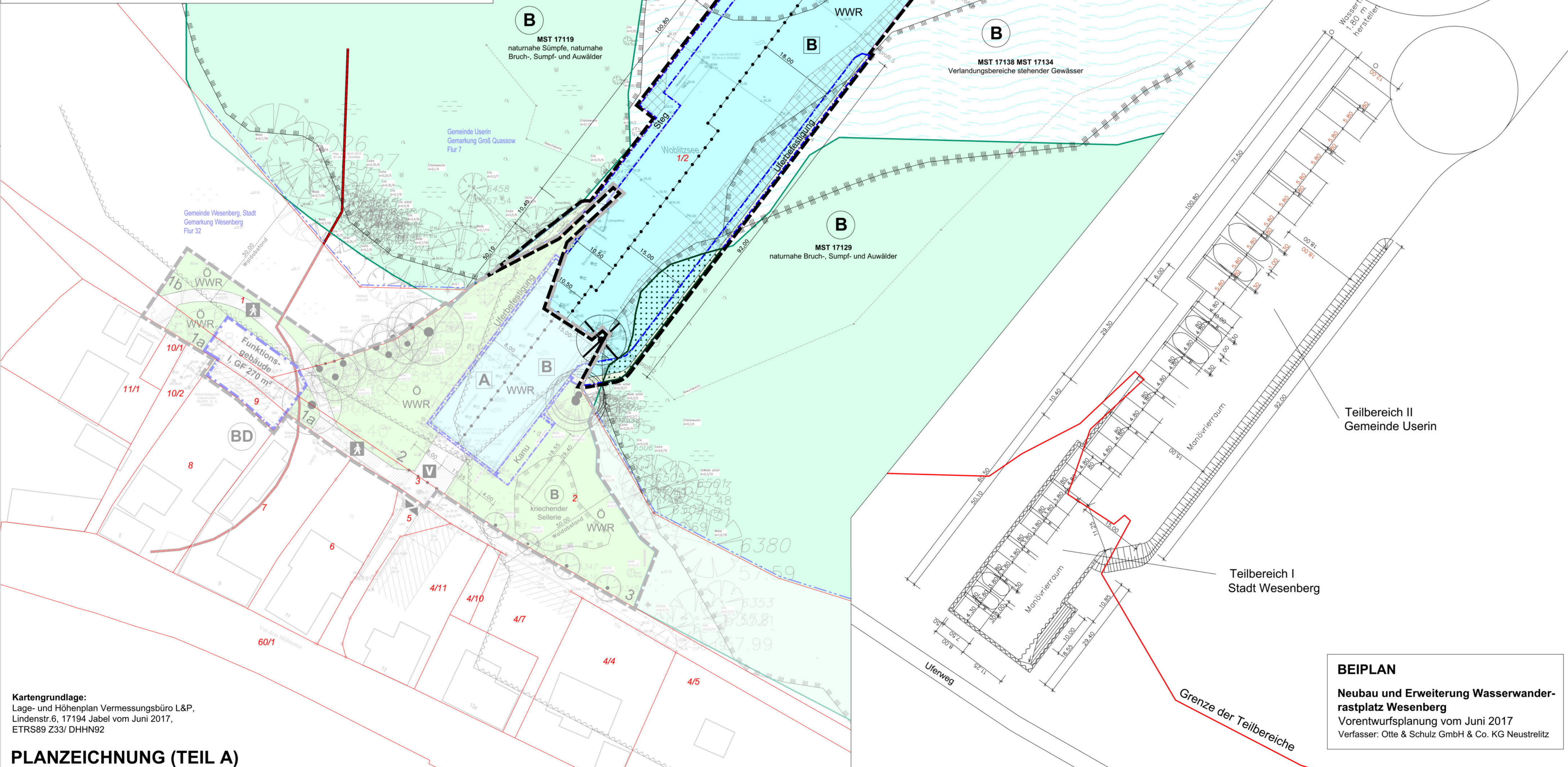
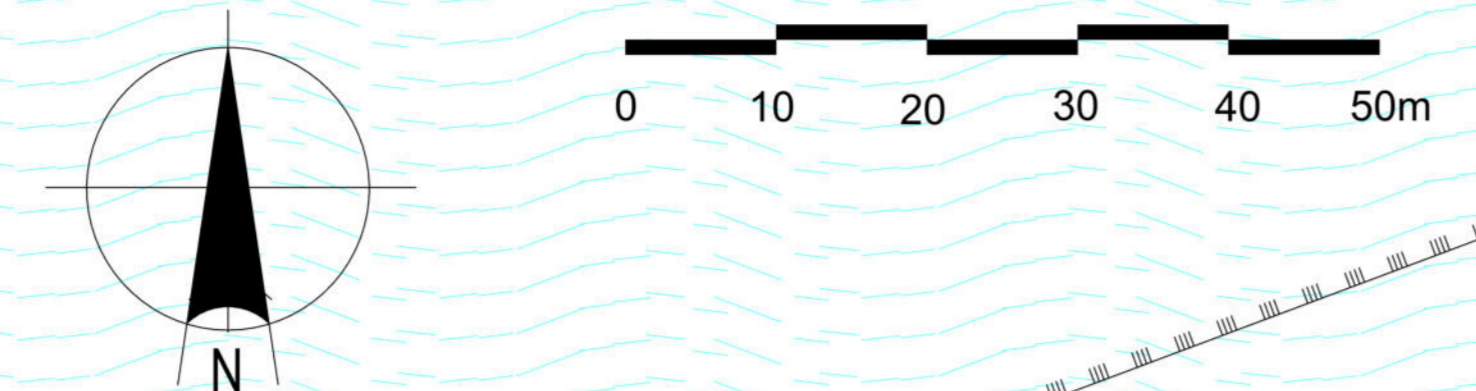




Kartgrundlage:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro L&P,
Lindenstr. 6, 17194 Jabel vom Juni 2017,
ETRS89 Z33/ DHHN92

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

**BEBAUUNGSPLAN Nr.01/2018
"Wasserwanderrastplatz Wesenberg"**



BEIPLAN
Neubau und Erweiterung Wasserwanderrastplatz Wesenberg
Vorentwurfsplanung vom Juni 2017
Verfasser: Otte & Schulz GmbH & Co. KG Neustrelitz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Planfestsetzungen**
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches I- Nr. der Teilbereiche § 9 Abs.7 BauGB
 - sonstige Planzeichen
 - 2. Wasserfläche § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
 - A - D Teilflächen unterschiedlicher Nutzung
 - A - Liegeplätze
 - B - Hafenecken
 - C - Schiffsanleger
 - D - Hafenzufahrt
 - 3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB
 - 4. Waldumwandlungsfläche
 - 5. Eingriffsfläche "Schilf"
- II.Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB**
- 6. Umgrenzung von Schutzgebieten des Naturschutzrechts
 - 7. VSG Europäisches Vogelschutzgebiet "Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinsenplatte" gesetzlich geschützte Biotope
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Neustrelitzer Kleinsenplatte".
- Die geplanten Anlagen befinden sich an der Oberen-Havel-Wasserstraße, die nach Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes ist. Die Errichtung, Veränderung und Nutzung von Anlagen an einer Bundeswasserstraße bedarf nach § 31 eines Antrages auf eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung.
- Darstellung ohne Normcharakter**
- 8. Flurgrenze
 - 9. Flurstücksgrenze
 - 10. Flurstücknummer
 - 11. Bemaßung
 - 12. angrenzende Waldflächen (Waldgrenze)
 - 13. Woblitzsee

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 1.0 Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16a BauGB)**
- 1.1 Die Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Wasserwanderrastplatz" (WWR) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Sportboothafens.
- Die als A ausgewiesene Wasserfläche "Liegeplätze" dient der Unterbringung der Stege und Liegeplätze. Zulässig sind ortsfeste und schwimmende Stege für die Unterbringung von max. 19 Sportbootliegeplätze. Die Nutzung der Liegeplätze als Dauerliegeplatz ist unzulässig. Die Liegezeit darf max. 3 Übernachtungen betragen.
 - Die als B ausgewiesene Wasserfläche "Hafenecken" dient als Fahrgasse und Manövrierraum dem An- und Ablegen der Boote. Als südliche Begrenzung ist die Errichtung einer naturnahen Uferbefestigung zulässig.
 - Die als C ausgewiesene Wasserfläche "Schiffsanleger" dient als Anlegestelle der Fahrgastsschiffahrt. Zulässig sind ortsfeste Stege und zur Befestigung zusätzlich zwei Dalben am Kopf der Steganlage.
 - Die als D ausgewiesene Wasserfläche "Hafenzufahrt" dient der Sportboothafenzufahrt.
- 1.2 Der Sportboothafen ist so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung und die Nutzung der Bundeswasserstraße sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden (§ 10 WaStrG).
- 2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 2.1 Die Beräumung des Baufeldes (Fällung des Waldbestandes im Uferbereich und Schilfberäumung) und die daran anschließenden Bauarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Vogel (Baufenster: Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Abweichungen vom Bauverfahren bedürfen der Genehmigung (§ 45 BNatSchG); durch eine ökologische Begleituntersuchung ist auszuschließen, dass Bruten gestört oder zerstört werden können.
- II. Hinweise**
- 1.0 Die geplante Erweiterung der Sportboothafens erfordert eine Umwandlung von ca. 221 m² Waldflächen in eine andere Nutzung. Der Antrag auf Waldumwandlung wird gestellt.
- 2.0 Der mit der geplanten Erweiterung des Sportboothafens verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen. Insgesamt wurde ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf vom 15.192 m² EFA ermittelt. Da eine Kompensationsmöglichkeit im Landschaftsraum "Höhnrücken und Mecklenburgische Seenplatte" nicht gefunden werden konnte, ist der Kauf von Ökopunkten von folgenden Ökokonten im Landschaftsraum "Rückland der Mecklenburg-Brandenburgischen Seenplatte" vorgesehen:
- Ökokonto LRO-004 (Iff. Nr. 9.01.01-9.22) - Vorschlag: Kauf von 11.000 KFA
 - Ökokonto LRO-009 (Iff. Nr. 9.01.01-9.22) - Vorschlag: Kauf von 4.192 KFA
- Die Verfügbarkeit der Punkte wurde vom Eigentümer zugesagt; bis zum Satzungsbeschluss werden der UNB die Reservierungsvereinbarungen vorgelegt.
- 2.3 Die außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des B-Planes (Teilbereich 1 und 2) festgesetzten Bauflächen als Sammelgleichmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Der Ausgleich erfolgt durch die Stadt Wesenberg.

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Userrin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.01/2018 "Wasserwanderrastplatz Wesenberg", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Userrin vom 30.05.2018.
 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
 3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Juni 2019) erfolgte 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 05.08.2019 bis 06.09.2019 in der Amtsverwaltung Neustrelitz Land, Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz.
 4. Die Gemeindevertretung Userrin 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 Anträgen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Kleinsenplaten" Nr. ortsbüchlich 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- 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.
- Userrin, 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 Stadtvertretung vom gebilligt.
- Userrin, 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.
- Neustrelitz, den Obv
7. Die Genehmigung der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom AZ: erteilt.
- Userrin, den Bürgermeister
8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hermit ausgefertigt.
- Userrin, 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 "Amtskurier" Nr. am ortsbüchlich 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 hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Userrin, den Bürgermeister

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 01/2018
"Wasserwanderrastplatz Wesenberg"

Auftraggeber:
Stadt Wesenberg im Einvernehmen mit der Gemeinde Userrin
über Amt Neustrelitz Land
Marienstraße 5, 17235 Neustrelitz

Plan:
Plan zur Satzung über den B-Plan Nr.01/2018
N:\2018B050\dwg\Entwurf März 2020-neu.dwg Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietfeld

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: März 2020
Maßstab: 1:500