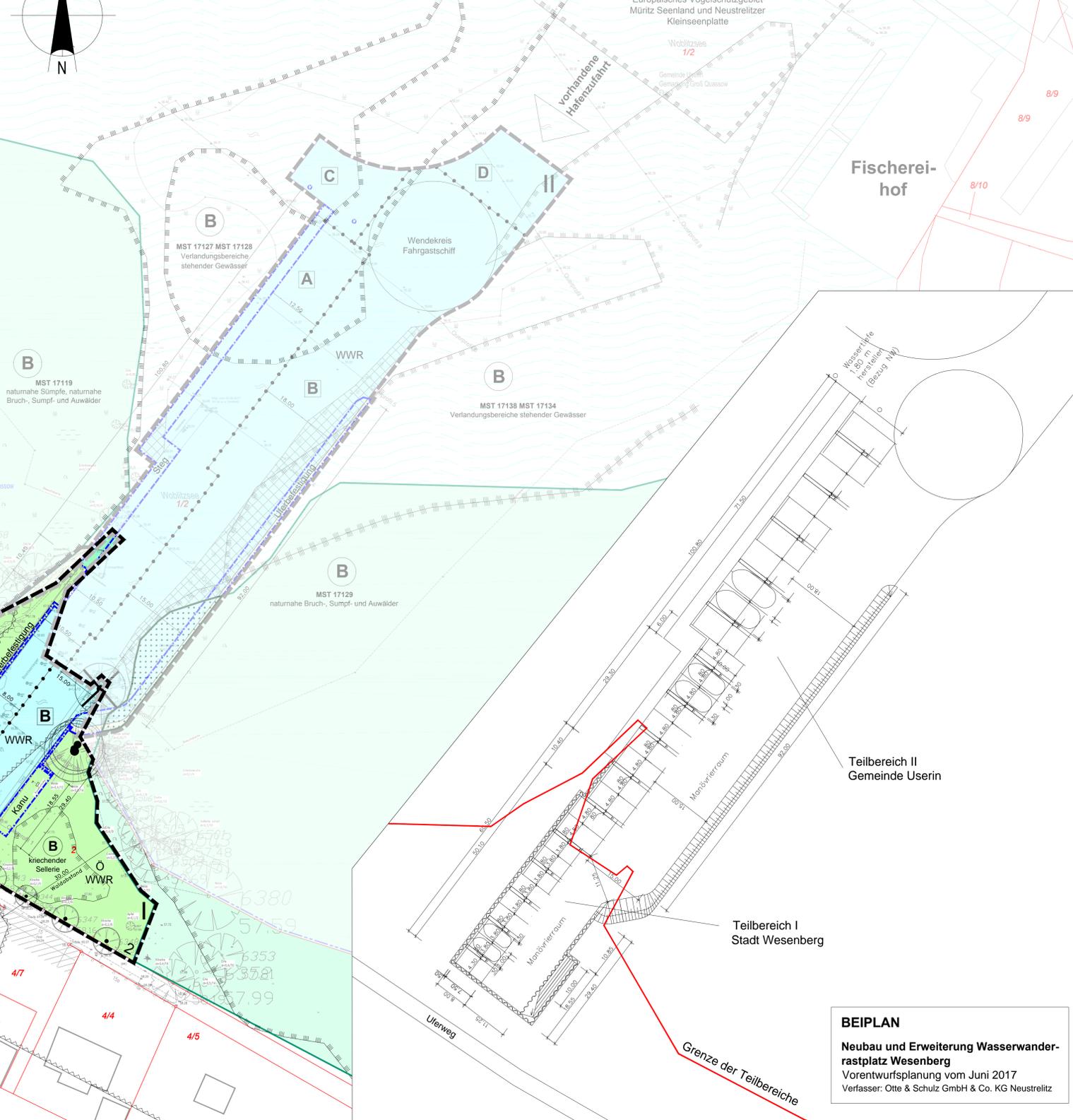


Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro L&P,
Lindenstr. 6, 17194 Jabel vom Juni 2017,
ETRS89 Z33/ DHHN92

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**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches I - Nr. der Teilbereiche § 9 Abs.7 BauGB
 - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.1, 2 BauGB
 - SO wwr 0.1** Sonstiges Sondergebiet Wasserwanderrastplatz § 11 BauNVO
 - Grundfläche GF 270 m² § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 - sonstige Planzeichen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: A Anliegerweg § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 - verkehrsberuhigter Bereich V verkehrsberuhigter Bereich
 - Ein- / Ausfahrt (Anbindung an Straßenverkehrsfläche) § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: WWR - Wasserwanderrastplatz 1 - Nr. der Teilflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 - Wasserflächen Zweckbestimmung: WWR - Wasserwanderrastplatz A, B - Teilflächen unterschiedlicher Nutzung (A - Liegeplätze, B - Hafenecken) § 9 Abs.1 Nr.16a BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB
 - Abbruch gesetzlich geschützter Baum § 9 Abs.6 BauGB
 - II.Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten (hier: Waldabstanzflächen / § 20 LWFaldG)
 - gesetzlich geschützter Baum / geschützte Baumreihe (Allee) § 18, 19 NatSchAG M-V
 - Umgrenzung von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmal Farbe BLAU)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten des Naturschutzrechts B - gesetzlich geschütztes Biotop

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Neustrelitzer Kleinenplatte". Das Plangebiet liegt innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V). 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**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - angrenzende Waldflächen (Waldgrenze)
 - vorh. Bebauung lt. Vermessung
 - Bebauung ergänzt aus Luftbild
 - vorhandene Bäume
 - Wobltitzsee

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, § 11 BauNVO)**
- 1.1** Das Sondergebiet "Wasserwanderrastplatz" dient dem Zweck der touristischen Nutzung der Sportschiffahrt als Pausen-, Rast- und kurzzeitigen Übernachtungsplatz. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der touristischen Sportschiffahrt ausgerichtet sind. Innerhalb des SO WWR sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (z.B. Wasch-/ Abortanlagen, Geschirrspüler, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe
 - Lagerräume für Zubehör, das für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen benötigt wird
 - Nebengebäude für Pflege und Wartung der Platzanlagen
 - Hafenermeisterbüro
 - kleine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss).
- 2.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- 2.1** Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz dient zum Zwecke der touristischen Nutzung der Sportschiffahrt als Pausen-, Rast- und kurzzeitigen Übernachtungsplatz. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der touristischen Sportschiffahrt ausgerichtet sind. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung WWR sind folgende Nutzungen zulässig:
- Teilfläche 1:**
- Pausen-, Rast- und Übernachtungsplatz
 - Sitz- und Grillplatz
 - kurzzeitiges Aufstellen von Zelten (max. bis zu 3 Übernachtungen)
 - in Verbindung mit der WWR-Nutzung stehende Nebenanlagen (z.B. Infotafeln)
- Teilfläche 2:**
- Ein-/ Ausstiegsstelle für Kanufahrer
 - Übernachtungsplatz
 - kurzzeitiges Aufstellen von Zelten (max. bis zu 3 Übernachtungen)
 - in Verbindung mit der WWR-Nutzung stehende Nebenanlagen (z.B. Infotafeln)
- 3.0 Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16a BauGB)**
- 3.1** 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. 11 Liegeplätze für Sportboote. Die Nutzung als Dauerliegeplatz ist unzulässig. Die Liegezeit darf max. 3 Übernachtungen betragen. Die als B ausgewiesene Wasserfläche "Hafenecken" dient als Fahrgasse und Manövriereum dem An- und Ablegen der Boote. Als südliche Begrenzung ist die Errichtung einer naturnahen Uferbefestigung zulässig.
- 3.2** 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).
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 4.1** Die Beräumung des Baufeldes und die daran anschließenden Bauarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Vogel (Baufenster: Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Abweichungen vom Baufenster bedürfen der Genehmigung (§ 45 BNatSchG), durch eine ökologische Begleituntersuchung ist auszuschließen, dass Bruten gestört oder zerstört werden können.
- 4.2** Das Befahren von Flächen im Vorkommensbereich des Kriechenden Selli ist während der Bauphase durch einen Bauzaun zu unterbinden.
- 4.3** Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume vor Anfahrtschäden und vor Verdrichtung des Wurzelbereichs durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.
- 4.4** Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährlichen Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen 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 ist außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Insgesamt ist ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von **14.205 m² EFÄ** auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Kauf der Punkte vom Okokonto SCH-015 "Renaturierung Demer Moor" der Landschaftszone "Höhentücken und Mecklenburgische Kleinenplatte". Zwischen dem Kontostreiber der Stadt Wesenberg/ Amt Meckl. Kleinenplatte wurde die Vereinbarung zur finanziellen Ablösung der Nutzung von Flächenäquivalenten des Okokontos abgeschlossen; die Reservierung wird bis 31.08.2021 vorgehalten.
- 2.3** Die außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführende Kompensationsmaßnahme wird dem im Geltungsbereich des B-Planes (Teilbereich 1 und 2) festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Der Ausgleich erfolgt durch die Stadt Wesenberg.
- Hinweise zum Bodendenkmal**
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gem. § 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.

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wesenberg vom 24.05.2018.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
 - Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Juni 2019) erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Auforderung 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 Mecklenburgische Kleinenplatte, Rudolf-Breitscheid-Str. 24, 17252 Mirow.
 - Die Stadtvertretung Wesenberg hat am 18.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: März 2020) 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 "Kleinenplattener" Nr. 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 06.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen; zusätzlich waren die Unterlagen über das Internetportal abrufbar. 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.
Der Entwurf ist nach der Auslegung geändert worden. Der geänderte Entwurf i. d. F. vom Oktober 2020 hat gemäß § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB verkürzt vom bis erneut öffentlich ausgelegen; die Behörden und TOB wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Unterlagen waren zusätzlich über das Internetportal elektronisch abrufbar.
- Wesenberg, den Bürgermeister
- Wesenberg, den Bürgermeister
- Neubrandenburg, den Amtsleiter Kataster- u. Vermessungsamt
- Wesenberg, den Bürgermeister
- 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.
- Wesenberg, den Bürgermeister

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

Auftraggeber: Stadt Wesenberg im Einvernehmen mit der Gemeinde Userin über das Amt Mecklenburgische Kleinenplatte
Rudolph-Breitscheid-Str. 24, 17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan Nr.01/2018
N:\2018B050\dwg\Entwurf Oktober 2020.dwg

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

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

Phase: geänderter Entwurf
Datum: Oktober 2020
Maßstab: 1:500