

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 "ERLEBNISBAUERNHOF KLIEWE"

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.02.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Erlebnisbauernhof Kliewe" der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauernhof" (SO tEB) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der touristischen Nutzung eines Erlebnisbauernhofes.

1.1.2 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "touristischer Erlebnisbauernhof" SO tEB I und SO tEB II sind Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen; Räume für das betriebsnotwendige Personal; Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen, Ferienwohnungen, gastronomische Einrichtungen, Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes, Wellness- und Erholungsanlagen, Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche Freizeitaktivitäten und Indoor-Spielplätze, für pädagogische Einrichtungen, für Verkaufseinrichtungen sowie für Fest- und Veranstaltungseinrichtungen zulässig.

1.1.3 In den sonstigen Sondergebieten SO tEB I + II sind Gebäude und Baukörper mit einer Länge von mehr als 30 m unzulässig. Davon unberührt bleiben verbindende Bauelemente und überdachte Übergänge, die sich dem eigentlichen Gebäude unterordnen.

1.1.4 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "touristischer Erlebnisbauernhof" SO tEB III sind Anlagen und Einrichtungen des Reitsports, Reithallen sowie das Halten von bis zu 25 Pferden zulässig.

1.1.5 Anlagen auf Dachflächen zur Erzeugung von Solarer Strahlungsenergie sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes "touristischer Erlebnisbauernhof" SO tEB III zulässig.

1.1.6 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO tEB III sind Gebäude und Baukörper mit einer Länge von bis zu 60 m und einer Breite von bis zu 55 m zulässig.

1.1.7 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauernhof" gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,70 begrenzt.

1.1.8 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit 52 mittelkrönigen Laubbäumen der Arten *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia* oder *Acer campestre* in der Mindestqualität 16/18, gemessen in einem Meter über Gelände, zu bepflanzen.

1.2.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 5 Heister der Qualität 150/200 der Art *Tilia cordata*, 10 Heister der Qualität 150/175 der Art *Malus sylvestris* sowie jeweils 5 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa*, *Rhamnus catharticus* in der Qualität 60/100, jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, 15 Sträucher der Art *Prunus spinosa* und 20 Sträucher der Art *Crataegus spec.* in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

Rechtsgrundlagen

- 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichungsverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I. S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I. S. 148)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 9. Januar 1996, neu gefasst durch Verordnung vom 7. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771)
- Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Er beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen der Flurstücke 50 und 51, Flur 1 Gemarkung Mursewiek und beläuft sich auf eine Fläche von 2,9 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen etwa 80 m breiten Grünlandstreifen parallel zur Küstenlinie des Varbelvitzer Boddens (Flurstück 50, Flur 1, Gemarkung Mursewiek)
- im Osten durch intensiv genutztes Ackerland (Flurstück 51, Flur 1, Gemarkung Mursewiek)
- im Süden durch einen etwa 20 m breiten Ackerlandstreifen parallel zur Kreisstraße RÜG 9 und den Straßenseitenraum auf dem Flurstück 12/2 und 12/21, Flur 1, Gemarkung Mursewiek
- im Westen durch das landwirtschaftliche Betriebsgelände des Geflügelhofes Kliewe (Flurstücke 50 und 51, Flur 1, Gemarkung Mursewiek)

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Im Küstengebiet der Insel Ummanz (Varbelvitzer Boddens) ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Der seilich zu erwartende Wellenaufwurf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fördern.



PLANZEICHUNG TEIL A

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) geändert

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (SO tEB sonstiges Sondergebiet "touristischer Erlebnisbauernhof" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
GR=1260 Grundfläche in m²
II Zahl der Vollgeschosse
OK16.00 Höhe baulicher Anlagen in Meter über HN 76
10°-50° Dachneigung (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

3. Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Ein- bzw. Ausfahrt
Zweckbestimmung: P Parkflächen des öffentlichen Besucherverkehrs

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.1

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen Zweckbestimmung: Reitplatz

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorh. bauliche Anlagen
- gepl. bauliche Anlagen
- vorh. Wegeführung
- gepl. Wegeführung
- vorh. Höhe in Meter, HN 76
- Bemaßung in Meter
- Absteckkoordinaten, Lagebezug S 42/83 (3°)
- Flurstücknummer / Flurstücksgrenze
- Flur
- Gemarkung Mursewiek
- Gemarkung
- Nutzungsabablone

III. Nachrichtliche Übernahme

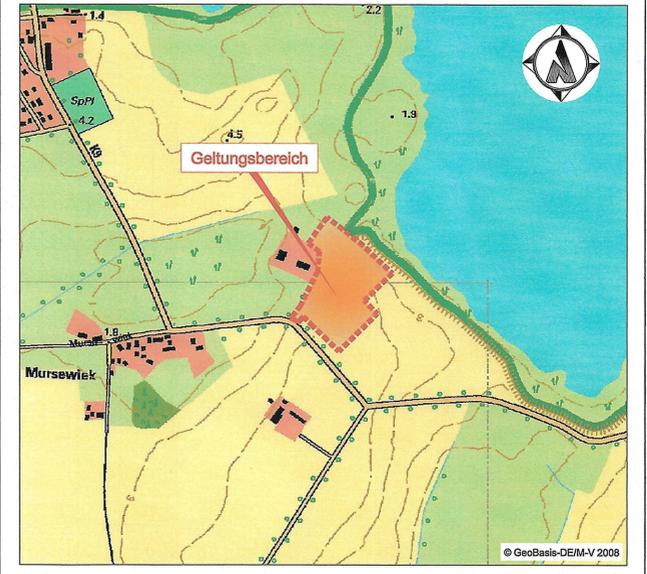
- Grenzlinie des 150 m - Gewässerschutzstreifens (§ 9 Abs. 6 BauGB + § 29 Abs. 1 NatSchG)
- Grenzlinie des 200 m - Küstenschutzstreifens (§ 96 LLWf M-V)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Nationalparkgrenze MV_NLP2

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 20.3.12 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerlichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.06.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.10.2009 bis zum 18.12.2009 erfolgt.
- Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, der Aufstellung des Bebauungsplans am 26.10.2009 informiert worden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 09.11.2009 bis zum 09.12.2009. Es wurde die Möglichkeit gegeben, sich an der Planung zu beteiligen indem die Verantwortlichen mit der Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung, eingesehen und Außenstehende hierüber abgehört wurden.
- Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.2009 nach § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet sowie mit Schreiben vom 21.12.2011 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplans zur Aufstellung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und der Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen vom 19.12.2011 bis zum 23.01.2012 während folgender Zeiten im Amt Westflügen montags und mittwochs von 09:00 bis 12:00 Uhr und freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr, dienstags von 09:00 bis 12:00 Uhr und freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 02.12.2011 bis zum 24.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen zu § 4 (1) BauGB am 24.06.2010 und zu § 4 (2) BauGB am 13.02.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan wurde am 13.02.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB wurden von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 23.01.2012 während folgender Zeiten in der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 5 KV 2011) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlischen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11. APR. 2012 in Kraft getreten.

Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2008



BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG
DAUERLEISTUNG - HOCHQUALITÄT - TIEFENANLAGE
Gartenstraße 9
17034 Wolowitz
Tel: 03931/422239 Fax: 03931/422239
E-Mail: info@baukonzept-neubrandenburg.de

GEMEINDE UMMANZ
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Erlebnisbauernhof Kliewe"
Satzung
BEARBEITUNGSSTAND: FEBRUAR 2012