



Hinweis: Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" ersetzt den Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 1/98 "Wochenendhäuser am Plätlinsee") vom 23.09.2004.

**Rechtsgrundlagen**  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung 13.06.2013  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)  
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Nr. 5 vom 26. April 2006 S. 102) zuletzt geändert am 20. Mai 2011 (BVBl. M-V S. 323)  
 - Kommunalfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777)  
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg - Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 324)  
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 06. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557, 2559 f.)  
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 14 G 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 395)  
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870)  
 - Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung M-V) vom 20. April 2005

**2. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen (§ 9 BauGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)  
Erweitert um die Flurstücke 249/2 und 250
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- SO**  
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO)  
- Ferienhausgebiet -
- GR 75qm**  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GFZ 0,2**  
zulässige Grundfläche
- TH<sub>b</sub> 3,50m**  
zulässige Geschossflächenzahl  
Die Traufhöhe darf bergseitig maximal 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Veränderungen des vorhandenen Geländeausbaus sind unzulässig. (bergseitig = höchster Schnittpunkt Wand mit Erreich gewachsener Boden) des Ferienhauses

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Baugrenze  
Grundstückszufahren  
Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Grundstücken, nord-südlich.  
Diese Firstrichtung ist für die Baukörper verbindlich.

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

- Elektroversorgungsleitung  
Zisterne mit  
Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- Private Grünfläche
- Spielplatz, Zweckbestimmung Spielfläche mit Kinderspielplatz

**Flächen für überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm sind zulässig.  
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet unzulässig.

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)**

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Fläche für Erstaufforstung  
Fläche für die Neuschaffung des Biotops, die Durchführung der Maßnahme soll durch Abschleiben und Abfuhr des dünnen humosen Oberbodens bis auf den anstehenden Sand erfolgen. Auf dem überwiegenden Teil der Fläche wird es ausreichen, ca. 10 cm Oberboden abzutragen. Das Abschleiben soll nach Möglichkeit in mehreren streifenförmigen Abschnitten über mehrere Jahre verteilt erfolgen, weil dies bessere Bedingungen für die Migration in die neu entstehenden Biotopbereiche schafft und zudem unterschiedliche Sukzessionsstadien entstehen. Eigentumsrechtlich ist die Fläche gesichert, so dass sie für die Durchführung der Maßnahme zur Verfügung steht.

**3. Gehrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Eingetragenes Gehrecht für die Ferienhausbesitzer auf dem Flurstück 250

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Die begrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag – Artenliste 1 – zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.
- Einzelbäume (nicht genau flächenbezogen)
- 3 Lesesteinhaufen oder Totholzstapel auf dieser Fläche als Unterschlupf für Reptilien und Amphibien
- 10 Einzelsträucher, angepasst an trockene Standorte (z.B. Sanddorn, Wacholder) als Initialpflanzung für die natürliche Sukzession dieser Fläche und als Sitzwarten und Nahrungsquelle für Singvögel.

**4. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 L BauO M-V)**

- SD 35°-45°**  
Satteldach / Dachneigung  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in Form von Gauben zulässig.  
Dacheindeckung:  
Als Dacheindeckung sind anthrazit Betondachstein- oder Dachziegeldeckung zu verwenden.  
Fassadengestaltung:  
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind natürliche Baumaterialien, hell verputzte Außenwandflächen, rote Verblendsteine und Holzverschalungen zulässig.

**Gestaltung der Freiräumen und Einfriedigungen**

- Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in Anlehnung an die Artenliste 1 anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 0,70 m je Grundstückseite Hecken in Anlehnung an die Artenliste 1 zu pflanzen, so daß ein 1,40 breiter Grünstreifen zwischen den einzelnen Ferienhäusern entsteht. Grundstücksneinfriedigungen (Maschendrahtzäune o.ä.) sind innerhalb der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als straßenseitige Einfriedigung sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

**Minimierungsmaßnahmen**

Um die Bodenversiegelung möglichst zu minimieren, sind für Stellplätze und Zufahrtsflächen wasserdrüchtlasse Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden, z.B. breittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. Die Begrünung der Gebäudefassaden wird empfohlen.  
Stellplätze unter Pergolen oder Carports sind in Anlehnung an die Artenliste 1 zu begrünen.

**5. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB**

- 1. Gemäß § 31 (1) BauGB können von der max. zulässigen Traufhöhe von 3,50 m aufgrund der teilweise unterschiedlichen Höhenentwicklungen des Geländes Ausnahmen bis zu 0,30 m zugelassen werden.

**6. Sonstige Darstellungen und Nebenbestimmungen zum Planinhalt**

- Sonstige Darstellungen:**
  - Höhenlinien
  - Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
  - Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

**7. nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB**

- Waldgrenzen
- Fläche Bodendenkmal

**Nebenbestimmungen:**

1. Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt (vgl. Plan – Teil A-). Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden.  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der innerhalb der „Fläche Bodendenkmal“ liegende Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.1.1998, S.12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Domhof 4-5, 19055 Schwerin.  
2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Hinweis: Die Grabungen sind nur im bereits realisierten Wegesystem abgeschlossen. Die einzelnen Grundstücke müssen noch betrachtet werden. Das Amt für Bodenkmalpflege sollte vor jedem Neubau davon in Kenntnis gesetzt werden. Der Abschluss der bisherigen Grabungsarbeiten ist als Anlage beigefügt.  
Hinweis: CEF-Maßnahmen und vor Baubeginn der Ferienhäuser zu realisieren.

**8. Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

**Gehölzstreifen**

Als Abpflanzung der Ferienhausgrundstücke und zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind Pflanzungen vorgesehen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Hainbuche** (*Carpinus betulus*)
- Eiche** (*Quercus robur*)
- Sandbirke** (*Betula pendula*)
- Vogelkirsche** (*Prunus avium*)
- Traubeneiche** (*Quercus petraea*)
- Stieleiche** (*Quercus robur*)
- Wildapfel** (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne** (*Pyrus communis*)
- Eberesche** (*Sorbus aucuparia*)
- Hartrieel** (*Cornus sanguinea*)
- Hasel** (*Corylus avellana*)
- Weißdorn** (*Crataegus monogyna* bzw. *oxyacantha*)
- Heckenkirsche** (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe** (*Prunus spinosa*)
- Händlerose** (*Rosa canina*)
- Faulbaum** (*Rhamnus frangula*)
- Wacholder** (*Juniperus*)
- Sanddorn** (*Hippophae Rhamnoides*)

Pflanzqualität: 1 Strauch 2x verpfl. auf 1,00m x 2,00m  
Die Bestände sollten im Turnus 10 bis 20 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

**Einzelbäume:**  
Entlang der Zuwegungen zu den Ferienhäusern sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche) als Hochstämmen anzupflanzen.  
Lesesteinhaufen:  
Es werden in Waldnähe 3 Lesesteinhaufen zum Unterschlupf für Kleintiere angeordnet.  
Diese sind nicht höher als 1m und haben einen Durchmesser von ca. 2m.

Auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2013 i.V.m. § 13 BauGB wird nach Sachverständigen der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow vom 28.09.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Die Gemeindevertretung Wustrow hat in ihrer Sitzung vom 13.06.2013 den Aufstellungsschluss für die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.07.2013 durch Abdruck im Kleinenotens bekannt gemacht worden.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß dem Gesetz zum Landesplanungsvertrag in der Anlage zu Artikel 1 Abs. 2, 4 Abschnitt, in Verbindung mit § 1, Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2013 den Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow mit dazugehöriger Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2013 bis zum 16.08.2014 während der Dienststunden des Amtes Mecklenburgische Kleinenenplatte nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und am 06.07.2013 im Kleinenotens ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 10.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 16.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 7. Die Gemeindevertretung hat am 06.10.2014 den geänderten Entwurf Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow mit dazugehöriger Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 8. Der geänderte Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) während der Dienststunden des Amtes Mecklenburgische Kleinenenplatte nach § 4a, Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und am 22.11.2014 im Kleinenotens ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 9. Die von der Planung, des geänderten Entwurfes, berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 06.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat die Anregungen sowie die Stellungnahmen, des geänderten Entwurfes, der Träger öffentlicher Belange am 28.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 11. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken im Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow am 28.09.2015 wurde vom Kataster- und Vermessungsamt als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagemäßige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur groß geprüft. Die vollständige und lagemäßige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 12. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.09.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung des geänderten Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2015 gebilligt.
- 13. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgetriggert.
- 14. Der Satzungsbeschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wahrheitsgemäß: Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.09.2015 im Kleinenotens ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erscheinen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow ist mit Ablauf des 20.02.2016, in Kraft getreten.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
 Gemarkung: Wustrow  
 Flur: 1

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/98  
 "Ferienhäuser am Plätlinsee"

Maßstab: 1:1000  
 Datum: September 2015

Bauherr:  
 Herr Walter Böckermann  
 Konradstraße 8 - 49401 Damme

Planverfasser:  
 Jörn Krüger & Marco Manke Das Krüger-Manke-Werk  
 Neustrelitz und Fürstenberg / Havel Tel.: 03 98 1 44 15 74