

Satzung der Gemeinde Passee

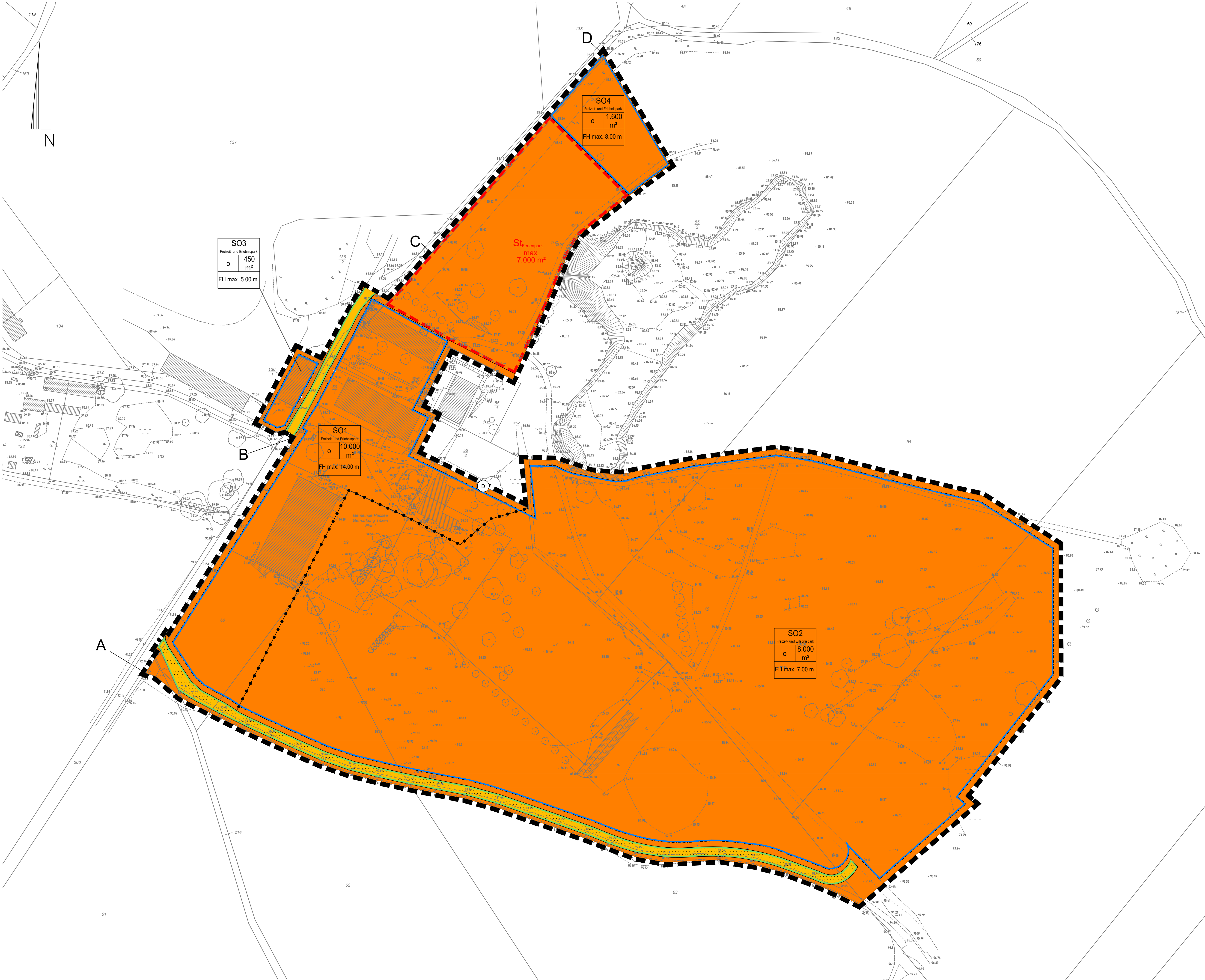
Landkreis Nordwestmecklenburg

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 *Ferienpark Gutsanlage Tüzen*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 *Ferienpark Gutsanlage Tüzen*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 1.000

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
Sonstiges Sondergebiet (SO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
1.600 m² max. Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0 offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
FH max. 5,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DschG M-V
Darstellung ohne Normcharakter	
Böschung	bestehender Laubbaum
bestehende Höhen über DHHN92	bestehender Nadelbaum
bestehende Gebäude	Nutzungsartengrenze
bestehende Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Ferien-, Erlebnis- und Freizeitparks.
SO1/SO2
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke (indoor und outdoor),
- Ferien- und Gästehäuser,
- Gebäude und Anlagen für Seminare- und Tagungsveranstaltungen,
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Messen,
- Bereiche für temporäre Freiluftveranstaltungen,
- Gebäude und Anlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser),
- mit der Zweckbestimmung funktional verbundene zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z. B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt, Sanitäranlagen),
- dem Gebiet dienende Schank und Speisewirtschaften,
- Verkaufsstände und Läden mit freizeitbezogenen Sortimenten,
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und/oder Betriebspersonal,
- notwendige Stellplätze für Pkw, Busse und Fahrräder
- Stellplätze für Wohnmobile, Caravane und Zelte sowie die notwendigen Zufahrten und Wege.
SO3
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Mobilitätshub mit
- Stellplätzen (auch überdacht) für Fahrräder und fahrradähnliche Fahrzeuge, E-Scooter
- Servicestation für Reparatur und Versorgung
- E-Ladestationen der zulässigen Fahrzeuge
Ausgeschlossen sind Pkw, LKW, Busse.
SO4
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO4 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude und Anlagen die der Unterhaltung und Pflege des Freizeit- und Erlebnisparks dienen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser),
- notwendige Stellplätze für Pkw, Busse, Fahrräder und Maschinen des Betriebshofes zur Unterhaltung und Pflege des Freizeit- und Erlebnisparks
- Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird die mittlere Oberkante der zu überbauenden Geländeoberfläche angenommen. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten (z.B.: Schornsteine und Antennenanlagen) ist bis zu 2,50 m zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze** § 12 und § 14 BauNVO
3.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO, die der Parknutzung dienen, z. B. auch Sitzgruppen, Bänke, Wege, zulässig.
3.2 Die dem Freizeit- und Erlebnispark dienenden Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze allgemein zulässig und stehen hauptsächlich den Tagesgästen zur Verfügung. Darüber hinaus sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitere Stellplätze für Übernachtungsliegeplätze und Personal zulässig.
3.3 Eine Überdachung der Stellplätze ist zulässig. Es ist mindestens eine Durchfahrtsbreite von 2,10 m über der Stellplatzfläche einzuhalten. Im Bereich von Fahrgassen und Fahrwegen ist mindestens eine Durchfahrtsbreite von 4,50 m über der Verkehrsfläche einzuhalten. Die höchste Anlagenoberkante darf maximal 7,00 m betragen.
- Werbeanlagen**
In allen Sondergebieten sind folgende Werbeanlagen zulässig:
4.1 - alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf für die Stätte der Leistung als Eigenwerbung dienen.
Hierzu zählen Schilder, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zelte- und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln oder Flächen (auch Flächen an Gebäuden).
4.3 Bei Werberägern mit wechselnder Motivwahl ist der Motivwechsel nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr zulässig.
4.4 Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 7,5 m zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzbrüter:**
Bauzeitenregelung: Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere außerhalb des Zeitraums 01.02. - 30.09.
- Vermeidungsmaßnahme 2 Feldlerche und andere Bodenvögel:**
Bauzeitenregelung: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.08. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist nur dann möglich, wenn die Baufeldreinhaltung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche, evtl. Beseitigung des Lesesteinhaufens) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Baufeldreinhaltung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldreinhaltung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbrüter im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der Gemeinde sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldreinhaltung/Baubeginn vorzulegen.
- Vermeidungsmaßnahme 3 Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter:**
Bauzeitenregelung: Falls in Erwägung gezogen wird, die Bestandsgebäude im Plangebiet abzureißen, erfolgt zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrütern durch ein geeignetes Gutachterbüro. Im Übrigen siehe Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse).
- Vermeidungsmaßnahme 4 Fledermäuse:**
Bauzeitenregelung: Falls in Erwägung gezogen wird, die Bestandsgebäude im Plangebiet abzureißen, erfolgt zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch ein geeignetes Gutachterbüro. Bei Negativergebnis können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird im Übrigen empfohlen, die Abriss- und Fallarbeiten im Zeitraum 01.11. bis 28.02. durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme 5 Amphibien:**
Erichtung von Amphibienlebensräumen zu den Wanderungszeiten (15. Februar - 15. November), die Laichhabitate und umgebende Gehölzstreifen von Bäumen abgrenzen und somit Wanderungen in diese Flächen während der Bauzeit verhindern.
- CEF-Maßnahme 1 Feldlerche:**
CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche (2. Reviere), ggf. multifunktional über Realkompensationsmaßnahme (Eingriffsregelung) im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch Neuschaffung attraktiver Bruthabitate auf einer Gesamtfläche von ca. 1 ha, vorzugsweise durch Umwandlung von Intensivacker zu Brache oder Dauergrünland.
- CEF-Maßnahme 2 - Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse:**
Auf den nicht überplanten unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, gemäß Anlage 7 des Umweltberichtes, sind auf einer Fläche von insgesamt 45.169 m² parkartige Grünflächen, im Sinne der Eingriffsregelung, anzulegen.

6. Sonstige Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V

Dachflächen
Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Daher ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig.

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V. Diese sind zu schützen und zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.05.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 04.07.2019 bis 19.07.2019 und im Internet unter www.amt-neukloster-warn.de unter Gemeinden/Passee/Bekanntmachungen erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.
4. Die Gemeindevertretung Passee hat am 23.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die örtliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und im Internet unter www.amt-neukloster-warn.de unter Gemeinden/Passee/Bekanntmachungen erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Passee, den Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Di. von 9.00 bis 12.00 und 14.00 bis 18.00 Uhr, sowie Do. und Fr. von 09.00 bis 11.30 Uhr oder nach telefonischer Absprache gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, vom durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und im Internet unter www.amt-neukloster-warn.de unter Gemeinden/Passee/Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen konnten unter www.amt-neukloster-warn.de unter Gemeinden/Passee/Bekanntmachungen im Internet eingesehen werden.

Passee, den Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 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 Gemeindevertretung vom gebilligt.

Passee, den Der Bürgermeister

8. Der katastrale Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die legentliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legentliche Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den ObVI

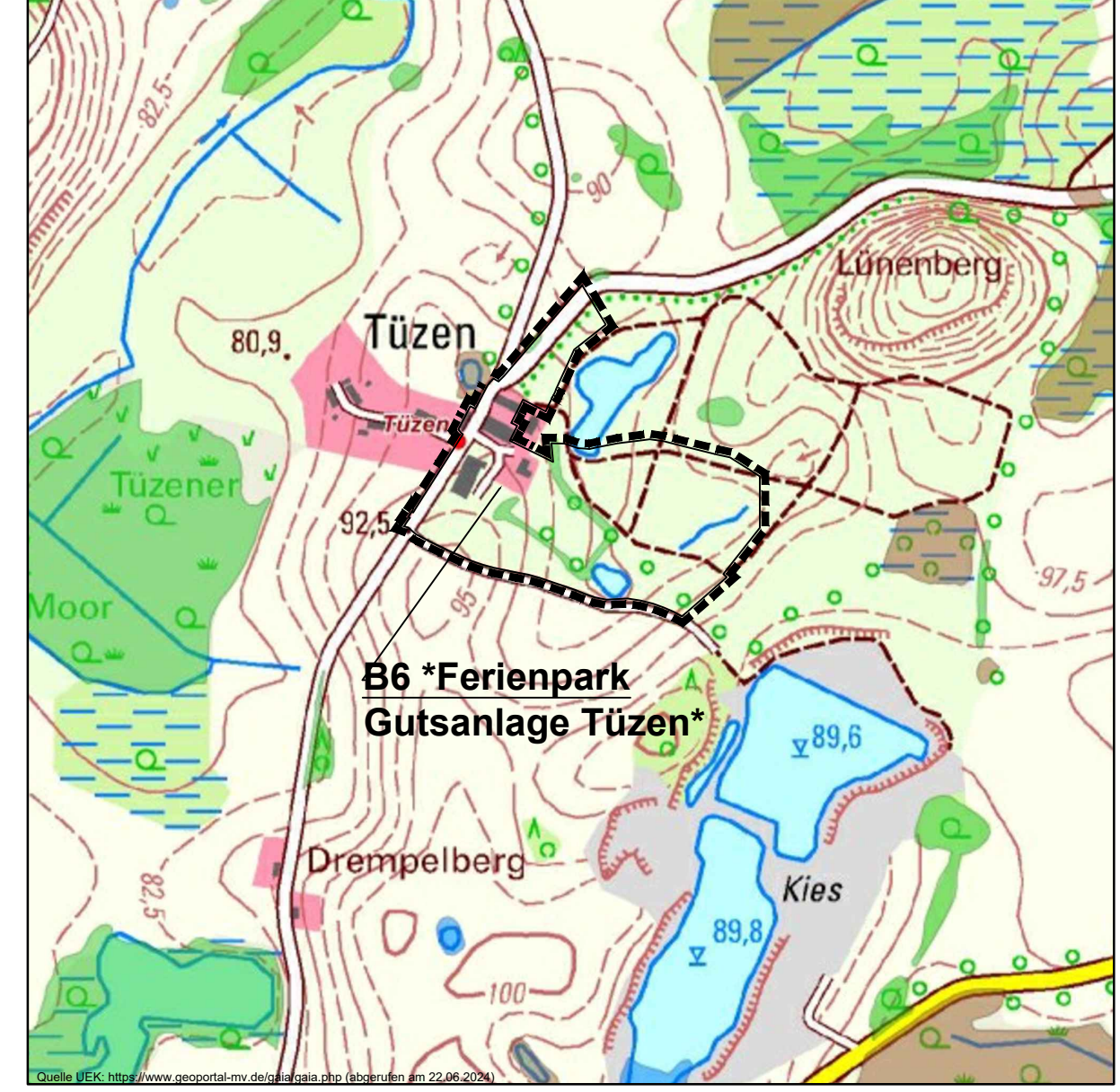
9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Passee, den Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über den 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, sind vom durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und im Internet unter www.amt-neukloster-warn.de unter Gemeinden/Passee/Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlass von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Passee, den Der Bürgermeister

Übersichtskarten M. 1 : 10.000



Entwurf
ign
Igne Meier, Volker Winder, Lutz
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG mbH
Lloydstraße 3 | +49 3951 6400
17102 Waren (Mürit) | info@ign-waren.de

Satzung der Gemeinde Passee
(Landkreis Nordwestmecklenburg)
über den
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 6
Ferienpark Gutsanlage Tüzen