



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte vom 28.10.2021 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Malchower Tagesblatt" am 13.11.2021 und im Internet unter www.inselstadt-malchow.de erfolgt.

Die Gemeindevertretung Nossentiner Hütte hat in ihrer Sitzung am 28.10.2021 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPiG beteiligt worden. Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 23.12.2021 im Amt Malchow während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.00 - 16.00 Uhr, Do 13.00 - 18.00 Uhr und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am 13.11.2021 im "Malchower Tagesblatt" und im Internet unter www.inselstadt-malchow.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die Gemeindevertretung Nossentiner Hütte hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 01.09.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 01.09.2022 von der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte

als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.09.2022 gebilligt.

Nossentiner Hütte, den 5/10/2022

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 21.03.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

....., den 21.03.2022

Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Nossentiner Hütte, den 5/10/2022

Der Beschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 am 1.11.2022, ortsüblich im "Malchower Tagesblatt" und im Internet 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages 1.11.2022 in Kraft.

Nossentiner Hütte, den 17/10/2022

Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte

Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte

über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1a *Gutshof Sparow*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674, 677) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 01.09.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1a *Gutshof Sparow*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen: Es gilt die BauNVO 2017.

Zeichenerklärung

| Planzeichen | Rechtsgrundlage |
|--|---|
| Festsetzungen | |
| SO Sondergebiet | |
| II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. II Vollgeschoss | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO |
| a abweichende Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Ok max. 105 m über NHN maximale Oberkante des Gebäudes in Metern über Höhe Normalnull (NHN) (Bezugssystem DHHN 1992) | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 9 Abs. 3 BauGB |
| GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Wasserfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
| Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Begleitgrün | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Erhalt, Einzelbäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| Anpflanzgebot, Einzelbäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| Umgrenzung von Flächen für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| Abgrenzung Art oder Maß der baulichen Nutzung | § 1 Abs. 4 BauNVO |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |

Darstellung ohne Normcharakter

| |
|--|
| 81,75 Geländepunkt mit Höhenangabe in Metern über NHN (DHHN 1992) |
| Flurgrenze |
| Flurstückgrenze mit Grenzpunkt |
| Flurstücksnummer |
| Gebäudebestand |
| Baum Bestand |
| Baum zu fällen mit Baum-Nummer |
| Baum zu fällen (gesetzl. geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V) mit Baumnummer |

Liste der zu fällenden Bäume

| Baum-Nr. | Baumart | Stammdurchmesser | Kronendurchmesser |
|----------|-----------|------------------|-------------------|
| 2009 | Eiche | 0,90 | 8,0 |
| 2072 | Eiche | 0,12 | 3,0 |
| 2073 | Eiche | 0,10 | 3,0 |
| 2074 | Eiche | 0,10 | 3,0 |
| 2075 | Eiche | 0,10 | 3,0 |
| 2076 | Eiche | 0,10 | 2,0 |
| 2381 | NA | 0,03 | 1,0 |
| 2382 | Linde | 0,10 | 3,0 |
| 2801 | NA | 0,03 | 1,0 |
| 2917 | Eiche | 0,80 | 20,0 |
| 2919 | Buche | 0,60 | 12,0 |
| 2920 | Buche | 0,80 | 10,0 |
| 2923 | unbekannt | 0,15 | 5,0 |
| 2933 | Apfel | 0,20 | 6,0 |
| 2945 | Apfel | 0,35 | 8,0 |
| 2946 | Apfel | 0,50 | 11,0 |
| 2947 | Weide | 0,60 | 12,0 |
| 2948 | Buche | 0,15 | 4,0 |
| 2978 | Kirsche | 0,30 | 8,0 |
| 3023 | Kiefer | 0,10 | 3,0 |
| 3364 | Eiche | 0,40 | 7,0 |
| 3392 | Pflaume | 0,15 | 3,0 |
| 5692 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5693 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5695 | Obstbaum | 0,20 | 5,0 |
| 5698 | Obstbaum | 0,20 | 5,0 |
| 5717 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5718 | Obstbaum | 0,20 | 5,0 |
| 5719 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5722 | Obstbaum | 0,30 | 6,0 |
| 5723 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5724 | Obstbaum | 0,20 | 5,0 |
| 5725 | Obstbaum | 0,30 | 8,0 |
| 5728 | Obstbaum | 0,50 | 8,0 |
| 5774 | Obstbaum | 0,20 | 5,0 |
| 5855 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5886 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5991 | Obstbaum | 0,10 | 4,0 |
| 5992 | Obstbaum | 0,20 | 5,0 |
| 6078 | Tanne | 0,20 | 4,0 |

Text (Teil B)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO

1.1 SO Hotel

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude die der Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung dienen
- Gebäude des Hotel- und Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants und Gaststätten
- Anlagen für Tagungen, Fort- und Weiterbildung
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage

1.3 SO SPA

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude die der Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung dienen
- Gebäude des Hotel- und Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, für Erholungszwecke und Wellnessseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants und Gaststätten

1.4 SO Kapelle

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des Sondergebietes Hotel und SPA ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -Verkettungen über 50 m bis maximal 150 m.

3. Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 14 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

4. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

4.1. Während der Bauphase sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.

4.2. Die zentrale Allee entlang der Erschließungsstraße zum Gutshaus ist ihrer Art nach zu erhalten. Im Rahmen einer Begutachtung ist die Allee als abgängig und nicht mehr verkehrssicher eingestuft worden. Der Baumbestand ist nach Abschluss der Bauphase innerhalb eines Jahres zu erneuern. Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume 3x verpflanzt, Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, Kronenansatz 2,0 m nach Möglichkeit am jetzigen Standort zu pflanzen.

4.3. Die straßenbegleitende Hecke entlang der Straße Sparow sowie der zugehörigen Einzelbäume sind zu erhalten.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 24 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Bereiches ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m zu errichten.

6. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV

- 6.1. Im SO SPA sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
- 6.2. Im SO Hotel sind Flachdächer nur für Nebenanlagen, untergeordnete sowie verbindende Gebäudeteile zulässig.

Hinweise

Trinkwasserversorgung

Bei einer erhöhten Entnahme von Trinkwasser aus dem Netz der Stadtwerke Malchow ist eine Druckerhöhungsanlage oder eine vergrößerte Dimensionierung der Überleitung nach Sparow zu beantragen.

Hinweise

Bettenkapazität

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1b *Gutshof Sparow* ist eine Gesamtkapazität von 350 Betten zulässig. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsverträgen zu treffen.

Artenschutz

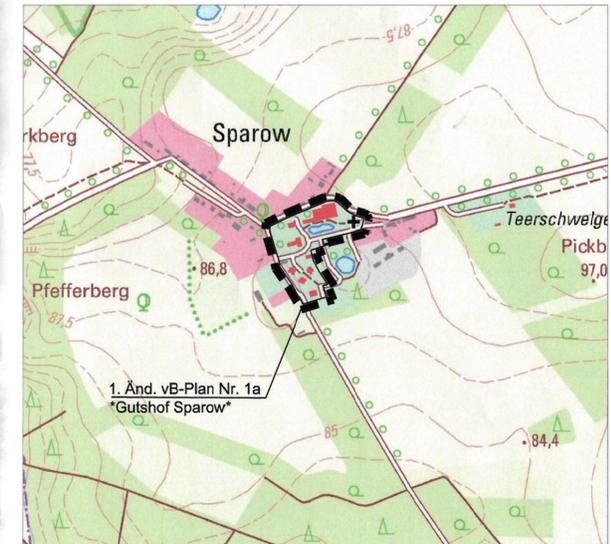
Artenschutzbelange sind vor der Fällung von Bäumen abzuklären. Stellt sich dabei heraus, dass sich auf oder in den Bäumen eine Niststätte oder Baumhöhle als Lebensstätte einer geschützten Vogel-, Fledermaus- oder Käferart befindet, ist die Fällung auszusetzen und die untere Naturschutzbehörde zur Einleitung weiterer Maßnahmen hinzuzuziehen.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. abzuschneiden, auf dem Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Gegenstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Planzeichnung und in schwarzer Schrift vorgenommenen textlichen Festsetzungen auf der am 10.03.2019 bekannt gemachten Planfassung.

Übersichtskarte

M. 1 : 10.000



Waren (Müritz), den 01.08.2022

Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte (Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte)

über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1a *Gutshof Sparow*