

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

zur Satzung der

GEMEINDE NOSSENTINER HÜTTE **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über die

2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a ***Gutshof Sparow***

für den Ortsteil Sparow

im Gebiet des Gutshauses mit umgebender Hotelnutzung und den Sportanlagen

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 19.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2	Zweck des Bebauungsplanes	5
3	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	6
4	Bestehende Nutzung des Plangebietes	9
5	Beschreibung des Vorhabens	10
6	Inhalt der Satzung/ Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Überbaubare Fläche	15
6.4	Bauweise	15
6.5	Verkehrsflächen	15
6.6	Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	15
6.7	Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	16
6.8	Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	16
6.9	Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
6.10	Örtliche Bauvorschriften	17
6.11	Hinweise	18
7	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	19
7.1	Erschließung	19
7.1.1	Äußere Erschließung	19
7.1.2	Innere Erschließung	19
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19
7.2	Ver- und Entsorgung	19
7.2.1	Trinkwasser	19
7.2.2	Abwasser	20
7.2.3	Regenwasser	20
7.2.4	Elektrische Energie	21
7.2.5	Gas	21
7.2.6	Telekommunikation	21
7.2.7	Abfallbeseitigung	21
7.3	Brandschutz	21
7.4	Denkmalschutz	22
7.5	Altlasten/ Bodenschutz	22
7.6	Immissionen	23
7.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
8	Durchführung der Maßnahme	32

Anlage:

- Masterplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Lage des Plangebietes

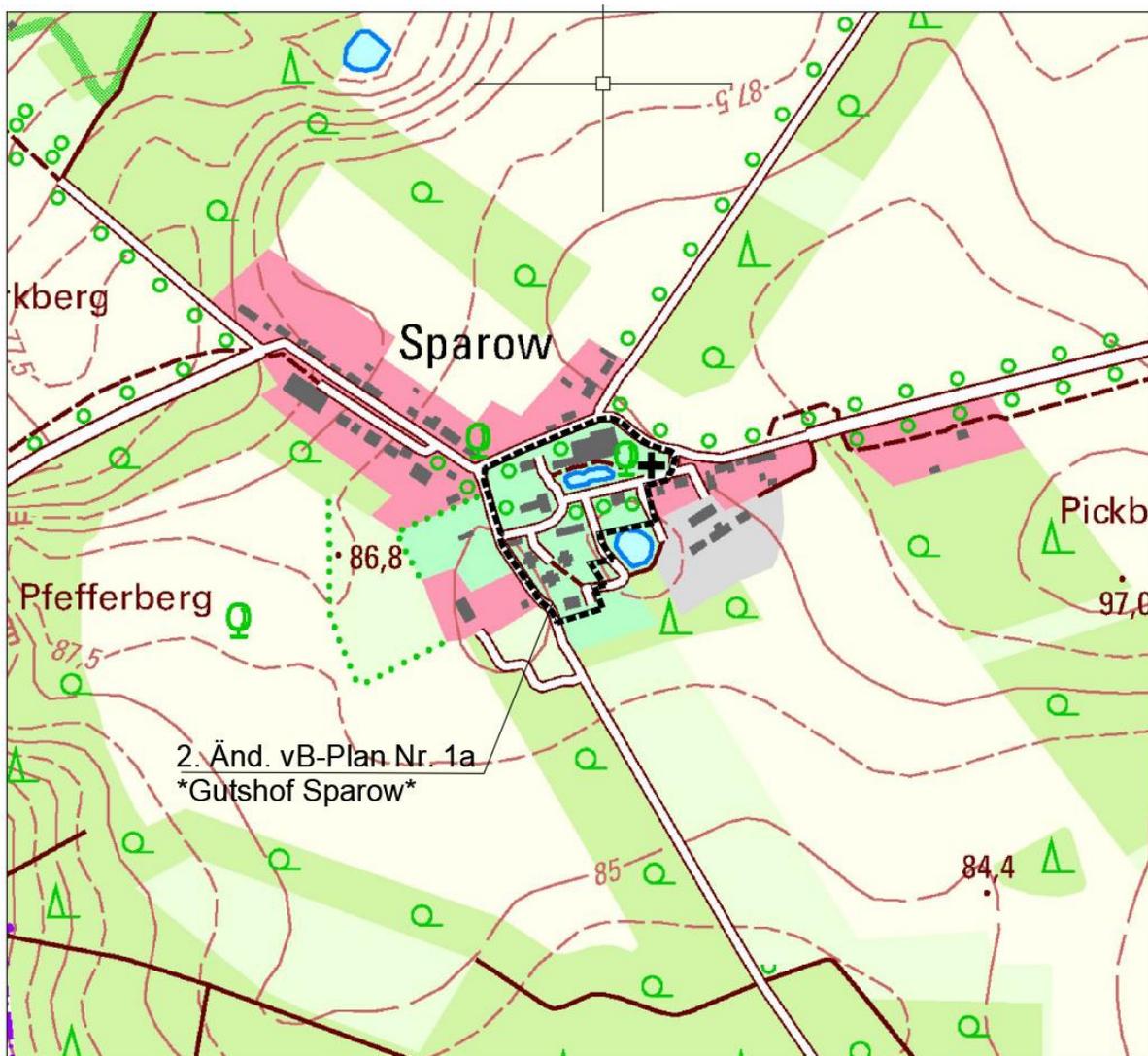


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de), 20.06.2024); bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Sparow. Es umfasst den gesamten Bereich des Gutshofes. Dazu gehören das Hotel, die Sporthalle, die Remise mit angeschlossenen Stellplätzen, die Kapelle, das alte Sägewerk und die südlich gelegenen Ferienappartements. Aus östlicher Richtung kommend erstreckt sich das Gebiet südlich der zentralen Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 19/2 tlw., der Flur 2 und die Flurstücke 48/1, 48/2 tlw., 48/4, 50/3, 53/5, 53/8, 53/9, 54/3, 55/2, 56/2, 59/3 tlw., 59/4, 62/2, 63/1, 64, 66, 68/1, 70 tlw., der Flur 3, Gemarkung Sparow. Mit der 2. Änderung wird nun auch das Flurstück 62/2 neu in den Geltungsbereich aufgenommen. Weiterhin wird ein Teilbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 b „Gutsdorf Sparow“ in den Geltungsbereich mit einbezogen (59/3 tlw. und 59/4).

1 Ziele der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Resort Gutshof Sparow GmbH plant, das Resort grundlegend zu renovieren und zu erweitern. Das bestehende Gutshaus wird saniert, renoviert und zusätzlich mit zwei Bettentraktflügeln auf der linken und rechten Seite erweitert. Weitere Nutzungen wie eine moderne und großzügige Spaanlage und eine Gastronomie werden ergänzt. Diese Ziele wurden planungsrechtlich bereits durch die 1. Änderung und den Ursprungsplan des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert, jedoch waren das SPA und der Gastronomiebereich in eigenständigen Gebäuden geplant. Mit der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung soll das SPA und die Gastronomie in das Gutshotel integriert werden. Die Remise und das alte Sägewerk bleiben erhalten und werden in die Gesamtkonzeption integriert. Das nunmehr erworbene Inselgrundstück, Flurstück 62/2, das bisher in Fremdeigentum lag, kann nun ebenfalls baulich genutzt werden und soll durch ein Naturerlebnishaus ergänzt werden. Die Stellplatzanlage wird neu geordnet und Ferienhäuser im Bereich der Teiche und der Appartementshäuser runden den Hotelbetrieb ab. Für diese neue Konzeption ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einschließlich seiner 1. Änderung erforderlich. Die vorliegende 2. Änderung und Ergänzung ersetzt den Ursprungsplan und die 1. Änderung vollumfänglich. Sie nimmt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1b „Gutsdorf Sparow“ auf und ersetzt die getroffenen Festsetzungen. Weiterhin wird die zukünftige Nutzung der Ergänzungsfläche geregelt.

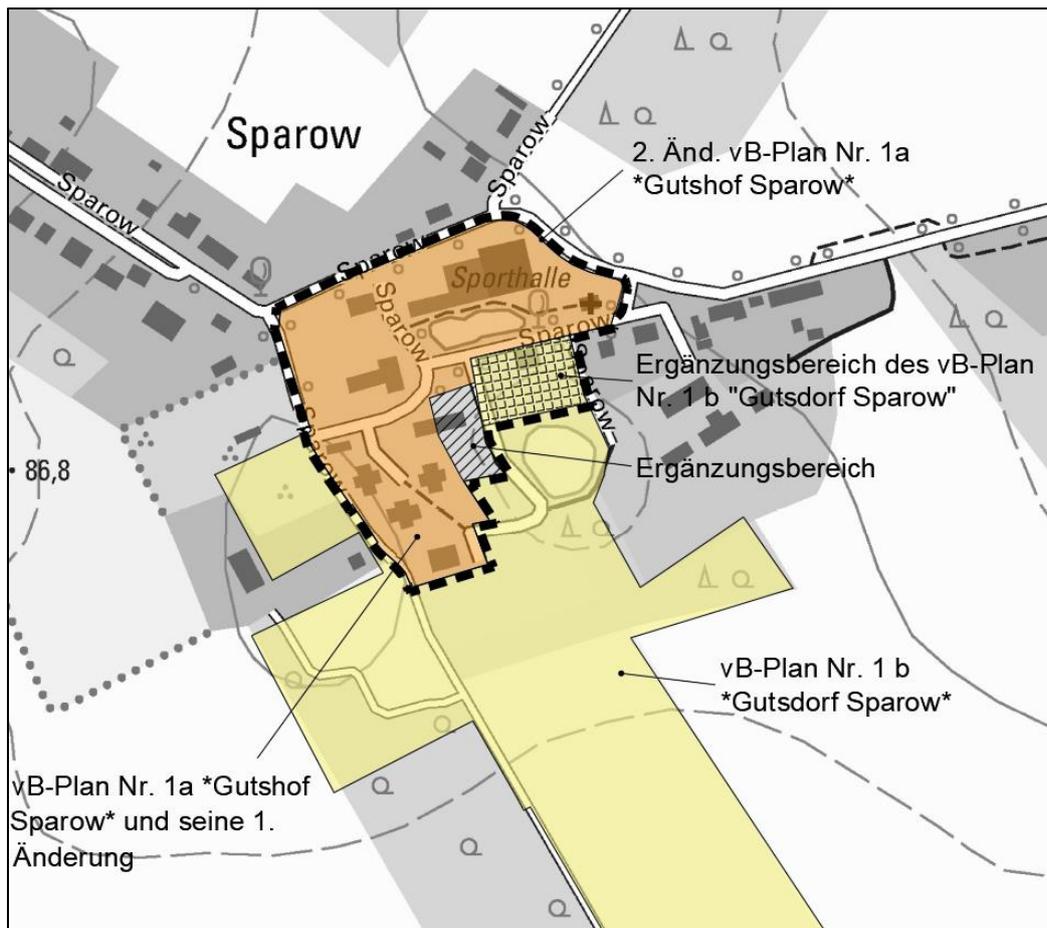


Abb. 2: Übersichtskarte über die Änderungen der Geltungsbereiche (Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de), 20.06.2024); bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

2 Zweck des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1a *Gutshof Sparow* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Neuordnung der vorgesehenen Flächen für einen Beherbergungsbetrieb mit zugehörigen Nebenanlagen. Die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhalten:

- Ergänzung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 62/2, 59/3 tlw. und 59/4
- Anpassung der Baugrenzen an das aktuelle Planvorhaben
- Anpassung der Baugebiete, einschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung (SO Hotel, SO Verwaltung und Freizeit sowie SO Ferienhäuser 1-3) mit Art und Maß der baulichen Nutzung
- Anpassung der Zulässigkeit von Flachdächern für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile im gesamten Gebiet
- Anpassung der Verkehrsflächen und Parkflächen

- Zulässigkeit von PV-Anlagen auf dem Parkplatz
- Kleingewässer nördlich der Allee als textliche Festsetzung und nicht mehr als Planzeichen
- Aktualisierung der Baumliste „zu fällende Bäume“ einschließlich der Anpflanzgebote zur Kompensation
- Anpassung der Einzelstandorte der Lindenallee bei Neuanpflanzung
- Regelung zum Erhalt des Obstbaumcharakters (bei Fällung Neuanpflanzung)
- Ausweisung eines Spielplatzes

3 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEPMV 2016) stellt die Grundlage der Planung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dar. Die Ortslage Sparow befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus. Entsprechend entfällt auf die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht. In der Erläuterung der Raumkategorisierung des Vorbehaltsgebietes Tourismus wird darauf hingewiesen, dass besonders im ländlichen Raum vorhandene Potenziale für Tourismus ausgebaut werden sollen. Ein weiterer Hinweis wird zu den Beherbergungsformen gegeben, wobei sich diese in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander entwickeln sollen.

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sind die Ziele der Raumordnung und auch der Landesplanung enthalten. Demnach befindet sich das Plangebiet, wie auch der gesamte Ortsteil Sparow, innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Die Festlegung als Tourismusentwicklungsraum zielt auf die Entwicklung der vorhandenen Potenziale in Beziehung zu den Schwerpunkträumen ab. Demnach eignet sich der Bereich Sparow hauptsächlich für die Neuordnung und touristische Nachverdichtung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nossentiner Hütte wird der Planbereich als Sonderbaufläche für Fremdenbeherbergung dargestellt. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Der Ursprungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a „Gutshof Sparow“ ist seit dem 10.03.2019 rechtskräftig. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a *Gutshof Sparow* trat am 16.10.2022 in Kraft. Die Erweiterung des Gutshofes um ein Ferienhausgebiet im Süden der Anlage wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 b „Gutsdorf Sparow“ rechtskräftig.

Die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 a „Gutshof Sparow“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs.1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bereits durch einen Beherbergungsbetrieb genutzt. Das Kriterium der Wiedernutzbarmachung trifft hier nicht zu.

Nachverdichtung

Das Grundstück wurde im Rahmen der derzeitigen Nutzung bereits bebaut. Das Kriterium der Nachverdichtung trifft hier nicht zu.

Andere Maßnahme der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1a ist seit dem 10.03.2019 rechtskräftig. Ziel der Planaufstellung war die Sicherung des Bestandes sowie eine Umstrukturierung des Gutshofes, insbesondere der Sporthalle sowie eine Weiterentwicklung des Hotelbetriebes. Eine Sanierung der Appartementshäuser erwies sich zwischenzeitlich als unwirtschaftlich, sodass diese abgerissen werden sollen. Auf der entstehenden Freifläche sollen nunmehr Ferienhäuser errichtet werden. Das Flurstück 62/2 befand sich bisher in Privatgrundstück und konnte bisher nicht in die Planungen einbezogen werden, obgleich die Fläche vollständig umgeben ist von den Plangebietes des vB-Plans 1a und 1b. Dieses Inselgrundstück konnte mittlerweile erworben werden und wird durch Ergänzung in die Planungen integriert. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1a *Gutshof Sparow* dient somit der geringfügigen Ergänzung sowie der Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes an die aktuelle Planung. Damit wird den sich verändernden

Entwicklungsplänen und städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet Rechnung getragen. Die Funktionalität des Bebauungsplanes wird somit optimiert und gewährleistet.

Folglich wird das Kriterium einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt.

Da es sich um eine Bestandsentwicklung handelt und die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes nicht erhöht, sondern eher reduziert wird, wird durch die Planänderung keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Vorhaben ist nach § 3 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nr. 18 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig, da es sich um kein Planvorhaben im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches handelt, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.

Im Westen und Nordosten grenzt das SPA Nossentiner/Schwinzer Heide an das Plangebiet an. Weiterhin befindet sich im Nahbereich das FFH Gebiet Nossentiner/Schwinzer Heide.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 a und b wurden die Auswirkungen der Hotelerweiterung einschließlich der Errichtung eines Feriendorfes auf die Natura 2000 Schutzziele untersucht und im Ergebnis keine wesentliche Beeinträchtigung festgestellt. Mit der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die zu weiteren Auswirkungen führen können, die eine zusätzliche Belastung der Natura 2000 Schutzziele darstellen.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de) vom 25.06.2024), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Die Grundstücke des Plangebietes werden derzeit für einen Hotelbetrieb genutzt. Eine alte Lindenallee führt direkt auf das Gutshaus zu, welches als Hotelbetrieb genutzt wird. Im Norden liegt eine Tennishalle und eine Remise, einschließlich Stellplatzflächen. Im Osten steht eine kleine Kapelle. Südlich der Lindenallee befindet sich das alte Sägewerk, welches ungenutzt ist. Im Zentrum befindet sich ein Doppelhaus. In der Westhälfte befinden sich Ferienwohnungen und die Osthälfte wurde für private Wohnzwecke genutzt. Im Süden/Südwesten liegen 4 Appartmenthäuser umgeben von Obstbäumen. Es besteht bereits eine verkehrliche Erschließung für das gesamte Gebiet. An der östlichen Grenze des Bebauungsplans befindet sich getrennt durch Grünflächen und Teiche Wohnbebauung. Nördlich wird das Plangebiet durch die örtliche Straße begrenzt, an die weitere Wohnbebauung anschließt. Westlich befindet sich das SPA Nossentiner/ Schwinzer Heide.

Die einzelnen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum des Betreibers des Gutshofs Sparow. Die Verkehrsflächen mit zugehörigen Flurstücken sind teilweise im Eigentum der Gemeinde.

5 Beschreibung des Vorhabens

Die Resort Gutshof Sparow GmbH plant das Resort grundlegend zu renovieren und zu erweitern.

SO Hotel

Im SO Hotel ist die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung des bestehenden zweigeschossige Gutshauses mit Krüppelwalmdach vorgesehen. Das Gutshaus wird zusätzlich mit zwei Hotelflügeln auf der linken und rechten Seite erweitert. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich die Hotelzimmer und Suiten mit Balkonen. Im Erdgeschoss des nördlichen Hotelflügels befindet sich die Gastronomie. Der Wellnessbereich befindet sich im Erdgeschoss des südlichen Hotelflügels und wird durch ein Familien-SPA ergänzt, welches im Westen als Pavillon mit Gründach errichtet werden soll. Durch einen Verbindungsgang sind die SPA Bereiche miteinander verbunden. Im Innenhof soll ein Außenpool für den SPA-Bereich entstehen.

Die Hotelflügel werden in zweieinhalbgeschossiger Bauweise mit Walmdach errichtet und weisen eine Länge von 64,84 m sowie eine Breite von 13,46 m auf. Die Firsthöhe der Hotelflügel liegt bei 15,4 m bis maximal 15,6 m über dem Gelände und überschreitet dabei die Höhe des Gutshauses von rd. 104,40 m über NHN nicht. Die Außenarchitektur des Gutshauses soll sich an den beiden zusätzlichen Hotelzimmerflügeln fortsetzen.

Das Gutshaus mit den dazugehörigen Hotelflügeln wird nach dem kompletten Umbau und der Erweiterung über insgesamt 164 Betten verfügen. Die zentrale Rezeption für das gesamte Resort befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss des Gutshauses sowie auch die Hotelbar. Die derzeit im Untergeschoss befindliche, in die Jahre gekommene Wellness-Anlage wird zurückgebaut und die Flächen werden für Lagerräumlichkeiten sowie Technik genutzt.

Die bestehende Remise wird umgebaut und weiterhin als Veranstaltungsort genutzt.

Westlich der Remise erfolgt die Anlieferung für die Gastronomie.

Die Zufahrt zur Gutsanlage erfolgt über die bestehende Lindenallee. Vor dem Gutshaus wird ein Rondell mit Stellplätzen den Check-In und Check-Out- Verkehr regeln. Die Tennishalle wird abgerissen und schafft Raum für den Hotelparkplatz mit 110 Stellplätzen.

Zur nördlichen Plangebietsgrenze und Dorfstraße wird eine 2 m hohe Schallschutzwand errichtet. Die Baumreihe bleibt erhalten. Die feste Toranlage im Norden des Gutshofes wird nur für den Lieferverkehr durch LKW ab 7,5 t geöffnet (Wäschelieferungen,

Lebensmittellieferung, Allgemeingüter etc.) sowie als Feuerwehrzufahrt. Kleintransporte und Sprinter werden die Hauptzufahrt über die Allee nutzen.

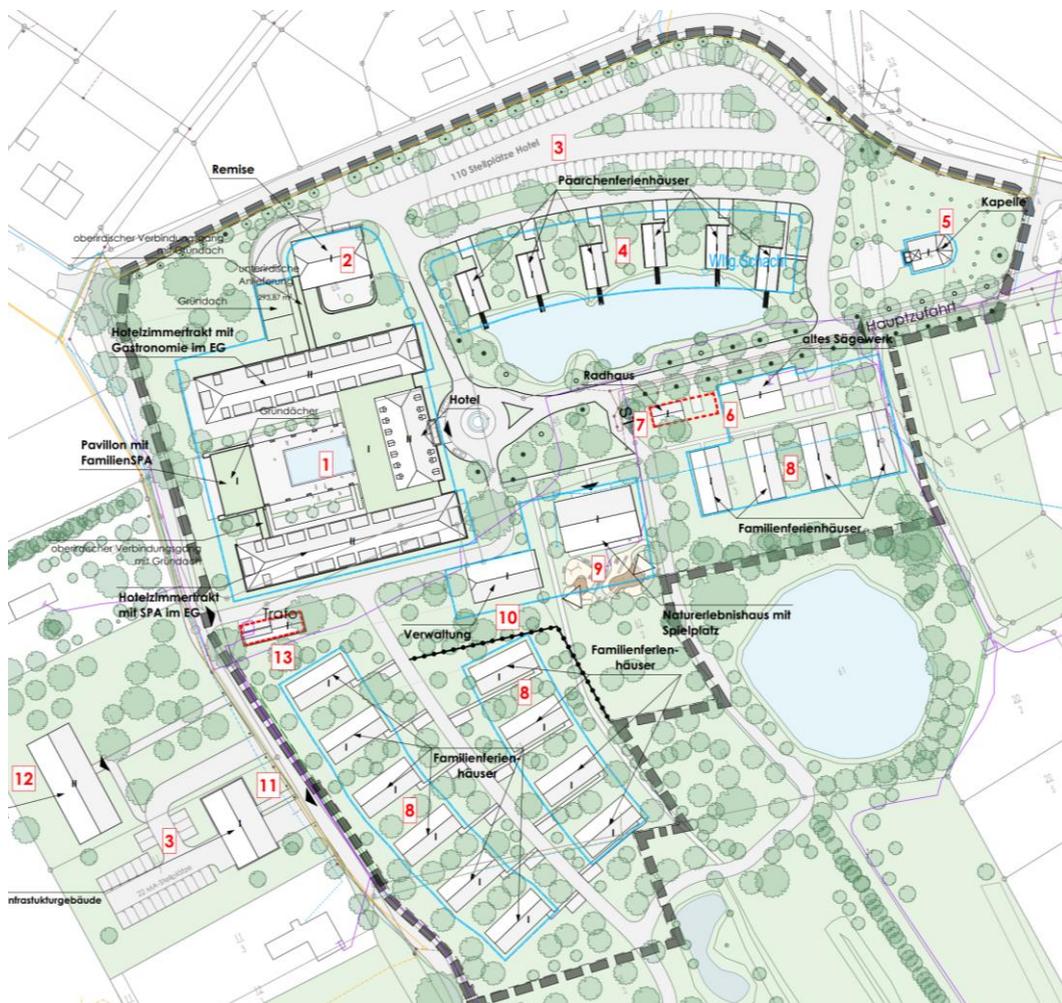


Abb. 4: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan; Plan W65 GmbH, 20.06.2024

SO Kapelle

Die Kapelle wird erhalten, renoviert und die umliegende Landschaft neugestaltet.

SO V/FZ

Zentral im Plangebiet soll die bestehende westliche Doppelhaushälfte in ein Verwaltungsgebäude mit Büroräumen umgebaut werden. Die Ostseite wird abgerissen. Hier soll ein eineinhalbgeschossiges Naturerlebnishaus entstehen.

Das 6,9m hohe Gebäude soll ein Angebot für die unterhaltsame und spielerische Wissensvermittlung für Kinder sowie ein entsprechendes Betreuungsangebot beinhalten. Im Süden des Naturerlebnishauses ist ein Spielplatz vorgesehen.

SO FH 1

Der Teich nördlich der Lindenallee bleibt bestehen. Im Norden des Teiches sollen 6 kleine eingeschossige 2-Personen-Ferienhäuser entstehen (Firsthöhe ca. 5,9 m), die mit Steganlagen ausgestattet werden sollen. Durch die Umgestaltung des Teiches und der dazugehörigen Gartenlandschaft wird die existierende Einfahrtsallee optimal integriert und ermöglicht so eine ideale Inszenierung des Gutshofs.

SO FH 2

Im Bereich südlich der Lindenallee soll das Alte Sägewerk erhalten bleiben und durch Umbauten eine neue Nutzung erhalten. Eine mögliche Nachnutzung wäre ein kleiner Versorgungsladen (Kiosk), insbesondere für die Gäste der Ferienhäuser mit einem Angebot mit fremdenverkehrstypischen Bedarfsartikeln. Neben dem Sägewerk soll eine Fahrradstation entstehen. Weiter südlich sollen 4 Familienferienhäuser (2-6-Personen-Ferienhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 5,7 m) errichtet werden.

SO FH 3

Im Südwesten des Plangebietes sollen anstelle von den bestehenden 4 Appartmenthäusern 10 weitere dieser Familienferienhäuser geplant werden. Sie sollen in die Obstwiese integriert werden. Die Errichtung dieser Ferienhäuser soll jedoch erst im 2. Bauabschnitt realisiert werden. Da diese Fläche jedoch Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N. 1a *Gutshof Sparow* ist, sind bereits zum vorliegenden Änderungsverfahren Festsetzungen zu treffen. Die Realisierung des Baugebietes SO FH 3 im 2. Bauabschnitt wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

6 Inhalt der Satzung/ Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen

Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a *Gutshof Sparow* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Bebauung und regelt die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Die Vorgaben des Bebauungsplans werden durch die ergänzenden Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages mit weiteren Inhalten gefüllt. Maßgeblich für die Gestaltung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Bestandteil der 2. Änderung und Ergänzung sind folgende Festsetzungen in Planzeichnung und Textteil des Bebauungsplanes:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird zum Großteil weiterhin als sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung nach § 11 BauNVO genutzt werden, jedoch kommen zusätzlich Ferienhausgebiete im Sinne des § 10 BauNVO - Sondergebiete, die der Erholung dienen hinzu:

Sonstige Sondergebiete, gemäß § 11 BauNVO

SO Hotel

Im nordöstlichen Bereich bleibt das Sondergebiet Hotel bestehen. Hier soll jedoch neben dem Hotelbetrieb, ein SPA-Bereich und eine Gastronomie entstehen. Die Remise bleibt als Veranstaltungsort bestehen.

Die Art der baulichen Nutzung für das SO Hotel wird wie folgt festgesetzt:

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*
- *Anlagen für Veranstaltungen, Tagungen, Fort- und Weiterbildung*
- *Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage*
- *Verkaufseinrichtung für fremdenverkehrstypische Bedarfsartikel*

SOV/FZ

Im Zentrum des Plangebietes entsteht ein Sondergebiet für die Verwaltung und Freizeit. Hier soll ein Gebäude für die unterhaltsame und spielerische Wissensvermittlung an Kinder und eines entsprechenden Spielplatzangebot entstehen. Das westliche Bestandsgebäude wird umgebaut und für die Verwaltung der Hotelanlage genutzt. Weiterhin ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder Verwalter zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- *Gebäude die der Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung dienen*
- *Anlagen für Freizeit- und Erholungszwecke und Kinderbetreuung*
- *Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder Verwalter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind*
- *Anlagen für den ruhenden Verkehr und Fahrradstation*

SO Kapelle

Das Sondergebiet Kapelle und seine Festsetzungen bleiben unverändert.

Allgemein zulässig sind:

Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß §10 BauNVO

SO FH1, 2 und 3 - Sonstiges Sondergebiet "Ferienhäuser 1, 2 und 3"

Im Bereich der Appartementshäuser und nördlich und südlich der Allee sollen Ferienhäuser entstehen. Das Sägewerk soll erhalten bleiben und steht für eine weitere Nutzung mit einem touristischen Angebot zur Verfügung.

Allgemein zulässig sind:

- *Ferienhäuser*
- *Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants und Gaststätten*
- *Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, für Erholungszwecke*
- *Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gutshofes Sparow*
- *Anlagen für den ruhenden Verkehr und Fahrradstation*

Im SO FH 2 sind außerdem Verkaufseinrichtung für fremdenverkehrstypische Bedarfsartikel zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1a *Gutshof Sparow* durch Planzeichen festgesetzt.

Für das SO Hotel bleibt die GRZ von 0,7 bestehen. Die ehemalige Höhenbegrenzung von 105 m über NHN wird exakt auf die Firsthöhe des Gutshauses begrenzt mit nun 104,4 m über NHN. Die neuen Gebäude dürfen die Firsthöhe des Gutshauses nicht überschreiten. Auch für das neue FH 2 bleibt die GRZ von 0,4 aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1b „Gutsdorf Sparow“ bestehen. Für die Sondergebiete FH 1 und 3 sowie SO V/FZ wird die GRZ reduziert und mit 0,3 festgesetzt. Die Gebäudehöhe und die

Anzahl der Vollgeschosse wird für die neuen Sondergebiete entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung begrenzt:

SO FH 1: zulässig sind 1 Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von max. 96 m über NHN

SO FH 2: zulässig sind 1 Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von max. 95 m über NHN

SO FH 3: zulässig sind 1 Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von max. 98 m über NHN

SO V/FZ: zulässig sind 2 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von max. 97 m über NHN

6.3 Überbaubare Fläche

Die Baugrenzen werden an das neue Planvorhaben, welches im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt ist, angepasst.

6.4 Bauweise

Im SO Hotel bleibt die abweichende Bauweise weiterhin festgesetzt.

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

6.5 Verkehrsflächen

Die Privatstraßen werden an das aktuelle Planvorhaben angepasst. Die Stellplätze werden neu angeordnet.

6.6 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Mit der folgenden Festsetzung sichert der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf der Stellplatzanlage. Somit kann die versiegelte Parkplatzfläche zusätzlich für die Erzeugung von Strom aus Solarenergie zur Verfügung stehen.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplätze", die zusätzlich mit dem Planzeichen "Erneuerbare Energien" EE versehen sind, sind Anlagen und Einrichtungen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien für die dezentrale und zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (hier insbesondere: solare Strahlungsenergie) zulässig. Eine Durchfahrtshöhe von mindestens 2,10 m über der Verkehrsfläche ist zu gewährleisten. Die höchste Anlagenoberkante darf maximal 5,5 m über der Verkehrsfläche betragen.

6.7 Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die gesetzlich geschützten Bäume, die aufgrund des Planvorhabens gefällt werden müssen, sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie resultieren aus der beabsichtigten Bebauung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Kompensationspflicht wird als Anpflanzgebot festgesetzt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 21 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.

6.8 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Bestandsbäume sind in der Vermessungsgrundlage dargestellt.

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.

In der Planzeichnung ist ein Erhaltungsgebot für die Alleebäume festgesetzt, um den historischen Alleincharakter dauerhaft zu erhalten. Im westlichen Teil der Allee am Gutshaus ist eine konsequente Fortsetzung der Allee aufgrund bestehender Leitungen nicht gegeben. Die Festsetzung bleibt weiter bestehen.

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.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist der Erhalt der Hecke, einschließlich der Baumreihe in Plan und Text festgesetzt. Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Auf die Baumdarstellung in der Planzeichnung wird nunmehr verzichtet, da die textliche Festsetzung hinreichend den Erhalt sichert.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war im Bereich der Appartmenthäuser ein SPA-Bereich geplant, aufgrund dessen zahlreiche Obstbäume zur Fällung markiert wurden und Ersatzstandorte für Obstwiesen im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen wurden. Da die neue Planung ein Ferienhausgebiet vorsieht mit einer geringeren Versiegelung, soll die Obstwiese in ihrer Art erhalten bleiben und die Ferienhäuser in den Obstbestand integriert werden. Aufgrund der schlechten Qualität der Obstbäume und der konkreten Baufenster sind Fällungen unumgänglich. Sie sind durch Neuanpflanzungen vor Ort zu kompensieren. Folgende Festsetzung wird neu aufgenommen:

Die Obstbäume innerhalb des Sondergebietes "Ferienhäuser 3" SO FH 3 sind zu pflegen und zu erhalten. Die Obstbäume sind nach Möglichkeit in das Sondergebiet Ferienhäuser 3 zu integrieren. Sollten Obstbäume innerhalb des Sondergebietes SO FH 3 aufgrund der vorgesehenen baulichen Nutzung gefällt werden, so sind innerhalb der Sondergebietsfläche Ersatzpflanzungen von Obstbäumen vorzunehmen, sodass der Charakter des Obstbestandes im Gebiet gewahrt bleibt.

Der Teich nördlich der Allee wird nicht länger als Wasserfläche dargestellt, sondern wird textlich zum Erhalt festgesetzt:

Das Kleingewässer innerhalb des Sondergebietes "Ferienhäuser 1" SO FH 1 ist zu erhalten und zu pflegen. Maßnahmen für eine Umgestaltung und die Errichtung von Steganlagen sind zulässig.

6.9 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung zum Immissionsschutz bleibt bestehen.

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

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift für die Zulässigkeit von Flachdächern wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Flachdächer sind nur für Nebenanlagen, untergeordnete sowie verbindende Gebäudeteile zulässig.

6.11 Hinweise

Die vorliegende 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zu keinen Änderungen der Bettenkapazitäten für den gesamten Resortbereich. Sie beträgt weiterhin insgesamt maximal 350 Betten für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 a *Gutshof Sparow* und 1b *Gutsdorf Sparow*. Die Bettenkapazität für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1a „Gutshof Sparow“ beträgt insgesamt 260 Betten (164 Hotelbetten und 96 Betten für die Ferienhäuser). Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1b *Gutsdorf Sparow* verbleiben somit 90 Betten.

Die Bettenkapazitäten der Ferienhausgebiete des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1a ist dabei wie folgt aufgeteilt: Im SO FH 1 entstehen 12 Betten, im SO FH 2 entstehen 24 Betten und im SO FH 3 werden 60 Betten realisiert. Diese 60 Betten werden jedoch erst im 2. Bauabschnitt, der mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1b *Gutsdorf Sparow* verbunden ist, realisiert. Im 1. Bauabschnitt wird somit eine Bettenkapazität von 200 Betten umgesetzt, während im 2. Bauabschnitt eine Bettenkapazität von 150 Betten zur Verfügung steht.

Die räumliche und zeitliche Zuordnung der Bettenkapazität wird im Nachtrag des Durchführungsvertrag festgehalten.

Bettenkapazität

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

Auch die Hinweise zum Artenschutz und der Trinkwasserversorgung bleiben unverändert Bestandteil der Satzung:

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.

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.

7 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.1 Erschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt, wie bereits bei der aktuellen Nutzung, über den östlichen Abzweig hinter der Kapelle von der Haupterschließungsstraße Sparow. Die äußere Erschließung ist damit gesichert. In der Planzeichnung wird dies über die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

7.1.2 Innere Erschließung

Alle Grundstückszufahrten erfolgen von der Straße Sparow. Eine interne Erschließung liegt bereits vor und erfolgt über die Gutsallee. Diese ist im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Der Lieferverkehr für LKW ab 7,5 t erfolgt über die feste Toranlage im Norden des Gutshofes.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Haltestelle Sparow der Linie 027 Malchow – Nossentin – Nossentiner Hütte – Hohen Wangelin der MVVG in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der ÖPNV zielt vornehmlich auf berufliche Pendlerverkehre ab, der öffentliche Verkehr spielt für den Gutshof Sparow eine untergeordnete Rolle.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Trinkwasser

Die Ortslage Sparow ist an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Malchow angeschlossen. Die momentan gelieferte Wassermenge mit entsprechendem Wasserdruck ist für eine weitere Bebauung nicht ausreichend. Bei der Versorgung mit Trinkwasser ist eine Druckerhöhungsanlage zu installieren oder die Dimension der Überleitung nach Sparow zu vergrößern, je nachdem welche Abnahmemenge zu beantragen ist. Eine entsprechende

Regelung ist im Durchführungsvertrag aufzunehmen und in der konkreten Erschließungsplanung mit den Stadtwerken Malchow abzustimmen.

7.2.2 Abwasser

Die Stadtwerke Malchow stellen die Ableitung des Abwassers über das bestehende Kanalnetz sicher. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Pumpstation.

7.2.3 Regenwasser

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine zentrale Regenentwässerung vorhanden. Die Regenentwässerung ist durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

7.2.4 Elektrische Energie

Die e.dis AG versorgt das Stadtgebiet mit elektrischer Energie. Das Plangebiet ist an das Netz angeschlossen.

7.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Stadtwerke Malchow. Der Anschluss an die Gasversorgung ist vorhanden.

7.2.6 Telekommunikation

Sparow ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom ausgestattet. Das Plangebiet ist an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Jedoch kann zur weiteren Erschließung des Plangebietes über den Bestand hinaus eine Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen notwendig werden.

7.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall Gemeinde Nossentiner Hütte wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

7.3 Brandschutz

Entsprechend dem vorliegenden Brandschutzbedarfsplan (Stand: 02/2018) verfügt der Ort Sparow über einen ausreichend gesicherten Brandschutz. Die Ortslage ist durch die Feuerwehrstandorte Silz, Nossentiner Hütte, Alt Schwerin und Malchow innerhalb der geforderten Zeit erreichbar. Als zentraler Löschwasserversorgungspunkt wird der Teich des Gutshofes angeführt. Dabei handelt es sich um den Teich im östlichen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Insgesamt wird die Löschwasserversorgung für die gesamte Ortslage Sparow als teilweise ausreichend eingeschätzt. Dementsprechend ist im Rahmen konkreter Baumaßnahmen eine erhöhte Vorsorge des baulichen Brandschutzes zu treffen. Weiterhin ist die Zufahrt zum Löschteich inklusive einer Entnahmestelle zu sichern und baulich zu ertüchtigen.

Die Löschwasserkapazität soll durch die Errichtung eines Löschwasserbrunnens erweitert werden. Festlegungen zum Brandschutz sind Bestandteil des Durchführungsvertrag.

Das konkrete Brandschutzkonzept wird in der weiteren Bauplanung erstellt. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist ein Brandschutznachweis zu erbringen.

7.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.5 Altlasten/ Bodenschutz

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen den entsprechenden Umschlagstationen zuzuführen.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Plangebiet die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen. Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwertung Vorort vorgesehene und dafür geeigneter Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und gemäß der vorgefundenen Bodenschichtung wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist nach einer entsprechenden Analytik auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen zu beseitigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

7.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

Im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a wurde bereits ein Schallgutachten durch die Firma Lärmschutz Seeburg erstellt. Die Ergebnisse mit dem Stand vom 14.05.2018 weisen eine Unbedenklichkeit des Bebauungsplans aus:

„Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Parkplatz und Zufahrt) sowie auf das Plangebiet (Straßenverkehr) untersucht.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen werden im Bereich der Wohnnachbarschaft fünf Immissionsorte und im Bereich des Plangebietes zwei weitere Immissionsorte betrachtet.

Die Geräuschimmissionen der Parkplätze und der Hauptzufahrt werden den gewerblichen Anlagen zugeordnet und nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie in Verbindung mit der TA Lärm berechnet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel im Tageszeitraum zwischen 37 und 46 dB(A) und im Nachtzeitraum zwischen 31 und 40 dB(A) liegen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbe von tags 55 dB(A) wird um mehr als 9 dB unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 40 dB(A) eingehalten bzw. um bis zu 9 dB unterschritten.

Für die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums ist im Nachtzeitraum für ein allgemeines Wohngebiet ein Abstand von mindestens 28 m von einem Stellplatz zum nächstgelegenen Immissionspunkt erforderlich. Die Abstände zu den Wohngebäuden Sparow 19 und 20 nördlich des Parkplatzes im Bereich des Festsaales sowie zum Wohngebäude Sparow 10 (westlich des Parkplatzes im Bereich der Ferienhäuser) betragen zwischen 16 m und 19 m.

Die Zufahrt zum Gutshof Sparow erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum. Die Berechnungen für den Straßenverkehr werden nach den RLS-90 durchgeführt. Auf das Plangebiet wirken die Ortsdurchfahrt Sparow und die Autobahn A 19 ein.

Angaben zur Verkehrsmenge in Sparow gibt es nicht. Zu ihrer Ermittlung wurde eine orientierende Verkehrszählung durchgeführt. Die Verkehrsmengen wurden für den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet.

Die Emissionswerte auf der Ortsdurchfahrt Sparow werden durch den bestehenden Verkehr bestimmt. Der Verkehr, welcher durch die geplante Entwicklung des Alt-Bestandes im Gutshof Sparow verursacht wird, erhöht den Emissionspegel im Vergleich zum Bestand um 0,3 dB.

Durch die geplante Entwicklung des Alt-Bestandes im Gutshof Sparow ergeben sich keine Änderungen in den Beurteilungspegeln für den Straßenverkehr an den Immissionsorten.

Für den Tageszeitraum berechnen sich für den Straßenverkehr einschließlich des Verkehrs durch den Gutshof Sparow Beurteilungspegel an den Wohngebäuden in der Nachbarschaft zwischen 45 und 57 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an den überwiegenden Immissionsorten eingehalten bzw. um bis zu 10 dB unterschritten. Nur an den beiden Wohngebäuden Sparow 19 und 20 wird er um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 39 und 48 dB(A). Der Orientierungswert von nachts 40 dB(A) wird innerhalb der Ortslage Sparow ab einer Entfernung von der Straße von ca. 25 m eingehalten. An den Wohngebäuden in straßennahen Bereich (Sparow 19 und 20) wird der Orientierungswert um 2 bis 3 dB überschritten.

Am Wohngebäude Sparow 5 wird der nachzeitliche Orientierungswert aufgrund des aufgepflasterten Kreuzungsbereiches um 1 dB überschritten.“

Das Lärmschutzgutachten basiert auf dem Vorhaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Anhang des Gutachtens ist der Lageplan des Vorhabens und die Immissionsorte ersichtlich. Die Ermittlung der Schallimmissionen für den Hauptparkplatz basiert auf 132 Stellplätze. Der jetzige Lageplan sieht 110 Stellplätze vor und liegt damit unter der Beurteilungsgrenze, sodass durch die Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

7.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **NSG 196 Drewitzer See mit Lübowsee und Dreiersee**

Die steigenden Besucherzahlen des Gutshofes können Auswirkungen auf den Drewitzer See haben, durch Radfahrer, Spaziergänger, Hunde und Badegäste. In einer gutachterlichen Stellungnahme zum Gefährdungspotential gegenüber ausgewiesenen Schutzgebieten, geschützten Landschaftselementen und sonstigen umweltrelevanten Schutzgütern zum Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1b *Gutdorf Sparow* sind die Auswirkungen auf den Drewitzer See untersucht worden. Erkennbar ist, dass die steigende touristische Nutzung unserer Region und nicht allein das Planvorhaben hier Konflikte produziert. Um die Voraussetzungen für den individuellen Seeschutz und ein Mindestmaß an Hygiene zu sichern, sind Maßnahmen zur Sicherung der Badestelle im Durchführungsvertrag vereinbart worden. Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a begründet keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet, die eine Neubetrachtung erforderlich machen würde.

- **Landschaftsschutzgebiete**

LSG Nossentiner/Schwinzer Heide

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Nordosten an das Plangebiet. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung wird keine Beeinträchtigung durch das vorliegende Planvorhaben erkennbar.

L 041a Mecklenburger Großseenland

Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 500 m südlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der bereits bestehenden gleichartigen Nutzung wird das Landschaftsschutzgebiet durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

NP 1 Nossentiner/Schwinzer Heide

Der Naturpark grenzt im Nordosten an das Plangebiet. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung wird keine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben erkennbar.

- **Naturdenkmale**

Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal, die Allee an der Zufahrtsstraße zum Gutshaus. Sie besteht aus Winterlinden und ist ortsbildgestaltend. Um eine weitere Flächenversiegelung zu vermeiden, ist keine Fahrbahnverbreiterung geplant. Die Allee ist zum Erhalt festgesetzt. Der Alleencharakter bleibt bestehen.

Ein weiteres Naturdenkmal befindet sich westlich angrenzend an das Plangebiet an der öffentlichen Straße, die in einem Feldweg Richtung Malchow mündet. Hier stehen am Gutshaus beginnend zahlreiche Kastanien. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Naturdenkmal.

- **Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine gesetzlich geschützten Biotop und Geotope im Plangebiet.

Im Süden der Gutsallee im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1b *Gutsdorf Sparow* liegt das gesetzlich geschützte Biotop *MUE 00989*.

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Weide, Phragmites- Röhricht, Typha- Röhricht, Soll

Gesetzesbegriff: Sölle

Das Biotop ist durch die bestehende touristische Nutzung und durch die Nutzung der östlich angrenzenden Bereiche bereits zum Teil vorbelastet. Am Nordufer steht ein Pavillon. Eine Straße führt im Westen direkt am Ufer entlang. Im Norden des Biotops sollen Ferienhäuser entstehen. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 23 m festgesetzt. Zusätzlich bleibt der Gehölzgürtel am Ufer des Biotops erhalten. Sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Biotop zu erwarten sind.

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope im Wirkkreis des Plangebietes und im Umkreis von 300 m.

Im Verfahren der 1. Änderung wurde der Obstbaumbestand im Bereich der Appartementhäuser hinsichtlich des gesetzlichen Biotopschutzes untersucht. Unter Zuhilfenahme des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes Kassel (Urteil vom 14.08.2028, Az.: 4 A 589/17) der sich mit der Frage der Definition einer Streuobstwiese auseinandersetzt, wertet die Untere Naturschutzbehörde den Obstbaumbestand nicht als Streuobstwiese und somit liegt kein Eingriff im gesetzlich geschützten Biotopschutz vor. Streuobstwiesen sind Charakterbiotop des ehemaligen Gutsdorfes und mindestens potenzielle Heimstatt einer Vielzahl geschützter und schutzwürdiger Arten, darunter FFH-Arten. Wertvoll ist zudem der Sortenpool, der sich mit den Altbäumen am Standort repräsentiert. Der Obstbaumbestand zwischen den Appartementhäusern zeigt sich vornehmlich durch junge Bestände mit einzelnen wenigen Altbäumen. Sie weisen vornehmlich Stammdurchmesser von 0,1 bis 0,2 m auf. Zudem handelt es sich um eine intensiv gärtnerisch gepflegte Rasenfläche und nicht wie bei einer Streuobstwiese um extensiv gepflegtes Grünland. Dieser Obstbaumbestand wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 a *Gutshof Sparow* gutachterlich untersucht und als minderwertige Nachpflanzungen der letzten 10-15 Jahre eingestuft. (Geschützte Alleen und Einzelbäume im inneren Wirkungsbereich des BP Nr. 1a; Gutachterliche Stellungnahme; J.Helbig; 25.05.2018) Die Bäume weisen eine ungeeignete Kurzstämmigkeit, ungünstige Wuchsbilder, Kronenfehlbildungen, eine insgesamt ungeeignete Pflanzenqualität (minderwertige Pflanzware) sowie zu geringe Pflanzabstände auf. Die Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sah die Fällung einiger Bäume vor aufgrund der Errichtung eines SPA-Gebäudes. Der Ausgleich für den Verlust des Biotops 'Obstwiese' im Bereich der Appartementhäuser sollte durch eine Neuanlage einer Streuobstwiese ausgeglichen werden und die Charakteristik der Gutsanlage sichern. Mit der vorliegenden Planung sollen die Ferienhäuser in die Obstwiese integriert werden. Notwendige Fällungen und abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen, so kann der Charakter gewahrt bleiben. Eine darüber hinausgehende Kompensation ist nicht länger erforderlich.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Trinkwasserschutz

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

- FFH-Gebiete

DE 2339-402, Nossentiner/ Schwenziner Heide

Das FFH-Gebiet grenzt im Westen und Nordosten unmittelbar an das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung ist auf Grund der bereits bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht erkennbar.

- SPA-Gebiete

DE 2339-402, Nossentiner/ Schwinzer Heide

Das SPA-Gebiet grenzt im Westen und Nordosten unmittelbar an das Plangebiet. Schutzzweck des Gebietes ist die Schaffung einer guten Lebensgrundlage und optimaler Habitate für verschiedenste europäische Vogelarten, Erhaltung der biologischen Vielfalt und komplexen Ökosysteme.

Da es sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1a um eine Entwicklung aus dem Bestand heraus handelt, sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben erkennbar. Es handelt sich jedoch um ein kumulierendes Vorhaben, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1b *Gutsdorf Sparow* steht.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1b *Gutsdorf Sparow* ist eine gutachterliche Stellungnahme zum Gefährdungspotential gegenüber ausgewiesenen Schutzgebieten, geschützten Landschaftselementen und sonstigen umweltrelevanten Schutzgütern erarbeitet worden. Die FFH-Vorprüfung und SPA-Vorprüfung berücksichtigen auch die Entwicklung des bestehenden Gutshofes.

Die Natura 2000 – Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine zusätzliche Verträglichkeitsprüfung für den BP 1b, „Gutsdorf Sparow“ der Gemeinde Nossentiner Hütte, 2.BA in Ergänzung des BP 1a, „Gutshof Sparow“, keine grundsätzlich anderen Ergebnisse liefern kann, als in der Vorprüfung bereits dargestellt wurden.

Maßnahmen und Hinweise aus dem Gutachten wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1b festgesetzt oder im Durchführungsvertrag festgeschrieben (z.B. Naturbadestelle Sparow).

Die rechtskräftigen Bebauungspläne 1a und b berücksichtigten die Schutzziele der Natura 2000 Gebiete. Die vorliegende 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1a führt zu keinen Planänderungen, die die Natura 2000 Schutzziele beeinträchtigen oder eine erneute Untersuchung begründen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Der Baumbestand im ehemaligen Gutspark besteht größtenteils aus gesetzlich geschützten Bäumen unterschiedlicher Arten. Alle Exemplare weisen Schädigungen mit z.T. erheblichen Gefahrenpotential im Sinne der Verkehrssicherung auf. Die Altbstbäume sind durch Schnittmaßnahmen und eine Weide durch Windbruch teils erheblich geschädigt. Grundlage ist eine externe gutachterliche Stellungnahme HELBIG; Mai 2018, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 a *Gutshof Sparow* erarbeitet wurden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen zum Baumschutz getroffen, diese bleiben weiterhin Bestandteil der Satzung:

Die Gutsallee, einschließlich der zwei Viertelkreisbögen vor dem Gutshaus bleibt als Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind aufgrund der Verkehrssicherungspflicht zu fällen und Neupflanzungen an den ausgewiesenen Standorten nach Baufertigstellung vorzunehmen, um eine Schädigung der Neupflanzung durch den Baustellenverkehr zu verhindern. Das Antragsverfahren und die Genehmigung erfolgten bereits im Bebauungsplanverfahren 2018 zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Folgende Festsetzung wird auf die Plansatzung aufgenommen:

Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

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.

Durch das konkrete Bauvorhaben, ersichtlich im Masterplan, ist die Fällung einer Vielzahl von Bäumen erforderlich. Sie sind in der Planzeichnung zur Fällung markiert. 13 Bäume sind

gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und rot markiert. Die Fällanträge sind im Rahmen des Bauantrages zu stellen. Die Kompensationsverpflichtung wird im Folgenden entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass MV bilanziert und die Ersatzpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt:

Die betroffenen Bäume sind in der Plansatzung rot markiert. Es ergibt sich eine Kompensationspflicht von 21 Bäumen.

Baum-Nr.	Baumart	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser	Kompensation
2009	Eiche	0,90	8,0	3
2693	Tanne	0,40	7,0	1
2711	Tanne	0,40	8,0	1
2917	Eiche	0,80	20,0	3
2919	Buche	0,60	12,0	2
2920	Buche	0,80	10,0	3
2947	Weide	0,60	12,0	2
3309	Eibe	0,40	7,0	1
3364	Eiche	0,40	7,0	1
6175	Linde	0,70	12,0	2
6176	Linde	0,40	8,0	1
6178	Linde	0,40	8,0	1
6179	Linde	3x0,2	8,0	1
Kompensation gesamt:				21

Der Ausgleich wird wie folgt festgesetzt:

Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 21 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.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze stehen weitere gesetzlich geschützte Bäume, diese sind jedoch aufgrund des konkreten Planvorhabens, siehe Masterplan nicht zwingend zu fällen, da deren Kronen- und Wurzelbereiche nicht im Baufeld liegen. Diese Bäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und sind zu erhalten. Sollten jedoch im Rahmen der weiteren konkreten Bauplanung oder einer späteren Entwicklung des Areals, das Fällen einzelner Bäume erforderlich werden, so sind separate Fällanträge beim zuständigen Landkreis zu stellen. Der Ausgleich erfolgt entsprechend den Auflagen der Genehmigung. Dazu wurde folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

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.

- **Schutz der Alleen**

Die zentrale Zufahrt stellt sich als Allee dar. Sie ist als Verlängerung der Zufahrtstraße aus Silz kommend zu sehen.

Die Reste der Lindenallee weisen irreparable Basis-, Stamm- und Kronenschäden auf. Das gilt ebenfalls für eine Robinie auf der Vorfläche Hotel und eine Trauerweide, die einst als Ersatz für eine Linde im südlichen Lindenbogen gepflanzt wurde.

Die Ursachen gehen auf Behandlungsfehler (Schnitt) und Baumaßnahmen im Bodenbereich (Tief- und Straßenbau) sowie Sturmschäden zurück. Es besteht keine ausreichende Standsicherheit mehr! Der Schutzwert besteht faktisch nur noch in der Alleefunktion an sich. Grundlage ist eine externe gutachterliche Stellungnahme Dr. KRAUSS; April 2018 und HELBIG; Mai 2018, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 a *Gutshof Sparow* erarbeitet wurden.

Die Allee ist gemäß § 19 NatSchAG geschützt.

Die Standorte der Allee einschließlich der zwei Viertelkreisbögen auf den Gutshausvorplatz sind entsprechend dem historischen Vorbild festgesetzt. Die Festsetzung zum Erhalt der Allee werden entsprechend den Auflagen des Genehmigungsbescheides zum Antrag auf Ausnahme nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V Fällung von 19 Linden vom 24.20.2019 und zum Antrag zur Genehmigung für die Fällung von mehreren gem. §18 NatSchAG m-V geschützten Einzelbäume vom 23.10.2019 auf der Plansatzung aufgenommen:

Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die zentrale Allee entlang der Erschließungsstraße zum Gutshaus ist ihrer Art nach zu erhalten. 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.

Die zu fällenden Alleebäume werden 1:1 an ihrem jetzigen Standort wieder gepflanzt, mit Ausnahme von zwei Linden im Bereich des geplanten Kreisverkehrs. Die Neuanpflanzungen

werden etwas versetzt, um der geplanten Verkehrsfläche genügend Raum zu bieten, ohne das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Weiterhin wird entsprechend der Antragsunterlagen die Allee um weitere Baumstandorte ergänzt, um den historischen Alleencharakter wieder zu stärken. Nach Fällung der Bäume kann die Erschließungsstraße als Baustellenzufahrt genutzt werden, ohne die Bäume zu beeinträchtigen, die Neupflanzung sollte dann unmittelbar nach der Bauphase innerhalb eines Jahres erfolgen. Bleiben Bäume bestehen sind Schutzvorkehrungen zu treffen.

- **Wald**

Waldbereiche sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Nur in den Randbereichen ist teilweise ein Grünstreifen mit teilweisem Baumbestand vorhanden. Von vorkommenden Populationen geschützter Tier- oder Pflanzenarten wird, aufgrund der bisherigen Nutzung nicht ausgegangen. In Absprache mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde am 12. April 2018 festgelegt, dass aus den zuvor genannten Gründen die artenschutzrechtlichen Betrachtungen auf das bauordnungsrechtliche Verfahren in Bezug auf eventuell notwendige Rückbaumaßnahmen abgestellt wird. Bei Neubebauung des Areals werden die Außenanlagen entsprechend neugestaltet und begrünt. Dabei wird einer angepassten Flora und Fauna die Möglichkeit als Lebensraum geboten.

8 Durchführung der Maßnahme

Die Grundstücke befinden sich mehrheitlich im privaten Eigentum der Gutshof Sparow GmbH. Mit dem Investor wird ein weiterer Nachtrag zum Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinde Nossentiner Hütte entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

Die Gemeinde und die Resort Gutshof Sparow GmbH haben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1a *Gutshof Sparow* am 28.02.2019 einen Durchführungsvertrag geschlossen. Der 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag wurde am 15.04.2021 im Hinblick auf die Verlängerung der Durchführungsverpflichtung abgeschlossen. Der 2. Nachtrag wird nun im Zusammenhang der vorliegenden 2.Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a *Gutshof Sparow* geschlossen.

Der Nachtrag umfasst folgende Änderungen:

Die Beschreibung des Planvorhaben wird auf das aktuelle Planvorhaben angepasst und ist in der Anlage 1 dem Masterplan/Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt:

- Das Vorhaben umfasst eine grundlegende Renovierung und Erweiterung des gesamten Resorts. Das bestehende Gutshaus wird saniert, renoviert und zusätzlich mit zwei Hotelflügeln auf der nördlichen und südlichen Seite erweitert. Weiterhin werden Gastronomie und SPA und Pavillon in das Gebäudeensemble integriert. Die Außenarchitektur des Gutshauses soll sich an den beiden zusätzlichen Hotelzimmerflügeln fortsetzen.
- Das Gutshaus mit den dazugehörigen Hotelflügeln wird nach dem kompletten Umbau und der Erweiterung über insgesamt 164 Betten verfügen, aufgeteilt in Doppel- und Einzelzimmer sowie Suiten. Die zentrale Rezeption für das gesamte Resort befindet sich im Erdgeschoss des Gutshauses ebenso wie die neugestaltete Hotelbar. Im Erdgeschoss des nördlichen Hotelflügels befindet sich die Gastronomie. Der Wellnessbereich befindet sich im Erdgeschoss des südlichen Hotelflügels und wird durch ein Familien-SPA ergänzt, welches im Westen als Pavillon mit Gründach errichtet werden soll. Im Innenhof soll ein Außenpool für den SPA-Bereich entstehen.
- Für die im Norden gelegene Remise ist eine Sanierung und ein Innenumbau des bestehenden Veranstaltungsgebäudes geplant. Es erfolgt keine Nutzungsänderung
- Die vorhandene Sport- und Tennishalle inklusive Veranstaltungssaal wird zurückgebaut und durch eine Stellplatzanlage und 6 Ferienhäuser für 2 Personen mit Steganlage ersetzt.
- die Vorhabenträgerin versichert, zukünftig keine Großveranstaltungen, wie im früheren Rahmen mit bis zu 600 Leuten durchzuführen.
- Der Teich vor der ehemaligen Sport- und Tennishalle wird erhalten und durch Steganlagen für die Ferienhäuser ergänzt.
- Die Kapelle wird erhalten, renoviert und die umliegende Landschaft neugestaltet.
- Die vier alten Appartementshäuser werden entfernt und 10 Familienferienhäuser errichtet.
- Errichtung eines Gebäudes für die unterhaltsame und spielerische Wissensvermittlung an Kinder mit dem Angebot einer Kinderbetreuung und eines Spielplatzes.
- Umnutzung der bestehenden Ferienwohnungen zu Büroräumen
- Erhalt des Alten Sägewerkes und Integration in das Nutzungskonzept
- Im Bereich des Sägewerks wird eine Radstation errichtet und 4 Familienferienhäuser
- Die Gesamtbettenkapazität für die Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 a „Gutshof Sparow“ und Nr.1b „Gutsdorf Sparow“ ist auf insgesamt 350 Betten begrenzt.

- Das Planvorhaben sieht aktuell eine Bettenkapazität von 164 Betten im Hotel sowie 96 Betten in den Ferienhausgebieten vor. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 a liegen damit insgesamt 260 Betten.
- Im 1. Bauabschnitt wird eine Bettenkapazität von 200 Betten realisiert.
- Die Umsetzung des SO FH 3 mit 10 Familienferienhäusern und insgesamt 60 Betten erfolgt erst im 2. Bauabschnitt im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 b *Gutsdorf Sparow*.
- Die Errichtung eines Löschwasserbrunnens soll die Löschwasserkapazitäten erweitern.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Nossentiner Hütte,

Bürgermeisterin