

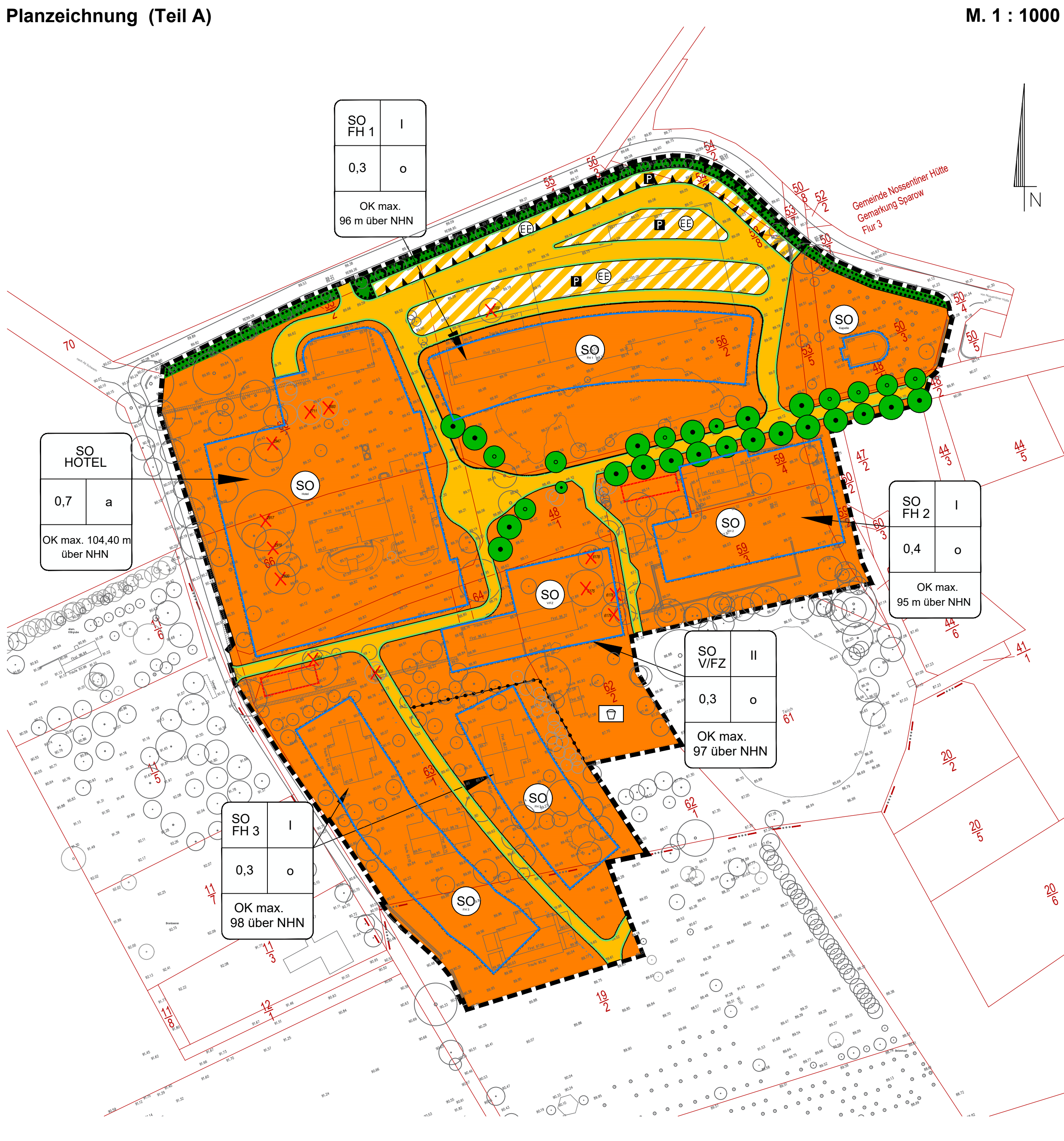
Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte

Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte

über die 2. Änderung und Ergänzung 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. 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.

Planzeichnung (Teil A)



Liste der zu fällenden Bäume				
Baum-Nr.	Baumart	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser	
2009	Eiche	0,90	8,0	
2893	Tanne	0,40	7,0	
2711	Tanne	0,40	8,0	
2917	Eiche	0,80	20,0	
2919	Buche	0,60	12,0	
2920	Buche	0,80	10,0	
2947	Weide	0,60	12,0	
3309	Eibe	0,40	7,0	
3364	Eiche	0,40	7,0	
6175	Linde	0,70	12,0	
6176	Linde	0,40	8,0	
6178	Linde	0,40	8,0	
6179	Linde	3x0,2	8,0	

Darstellung ohne Normcharakter

81,75 Geländepunkt mit Höhenangabe in Metern über NHN (DHN 1992)
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Gebäudebestand

Baum Bestand
Baum zu fällen (gesetzl. geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V) mit Baumnummer

Zeichenerklärung

Planzeichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage)

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Sondergebiete, die der Erholung dienen; hier: Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel max. 2 Vollgeschosse
OK max. 105 m über NHN
maximale Oberkante des Gebäudes in Metern über Normalnull (NHN) im Bezugssystem DHN 1992

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SO Hotel
Bezeichnung des Sondergebietes, zum Beispiel Sondergebiet "Hotel"

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

1.1 Sonstige Sondergebiete

§ 11 BauNVO

1.1.1 SO Hotel - Sonstiges Sondergebiet "Hotel"

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude der Zweckbestimmung der Fremdenbeherbergung dienen
- Gebäude des Hotel- und Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, für Erholungszwecke und Wellnessanlagen
- 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

1.1.2 SO V/FZ - Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung/Freizeit"

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder Verwalter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind
- Anlagen für den ruhenden Verkehr und Fahrradstation

1.1.3 SO Kapelle

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen

§ 10 BauNVO

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

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.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

3. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

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 Durchfahrthöhe von mindestens 2,10 m über der Verkehrsfläche ist zu gewährleisten. Die höchste Anlagenoberkante darf maximal 5,5 m über der Verkehrsfläche betragen.

4. Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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.

5. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 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 Baumschutzkompensationsfasses M-V zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstückseigentümer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.
- 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.
- Die straßenbegleitende Hecke entlang der Straße Sparow sowie die zugehörigen Einzelbäume sind zu erhalten.
- 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.
- 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. 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.

7. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV

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

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 Kurzmietpflanzungen 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.

Verfahrensvermerke

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

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

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung Nossentiner Hütte hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPBG bestellt worden. Die von der Planung berufenen Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum im Amt Malchow während Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden auf der Homepage des Amtes Malchow <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen/index.php> unter der Rubrik Nossentiner Hütte sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/BauPlanPläne> ins Internet eingestellt und veröffentlicht.

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 im "Malchower Tageblatt" und im Internet unter www.inselstadt-malchow.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

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

Die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Nossentiner Hütte als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Nossentiner Hütte, den

Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 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 abgeleitet werden.

....., den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung, wird hiermit ausgeteilt.

Nossentiner Hütte, den

Bürgermeisterin

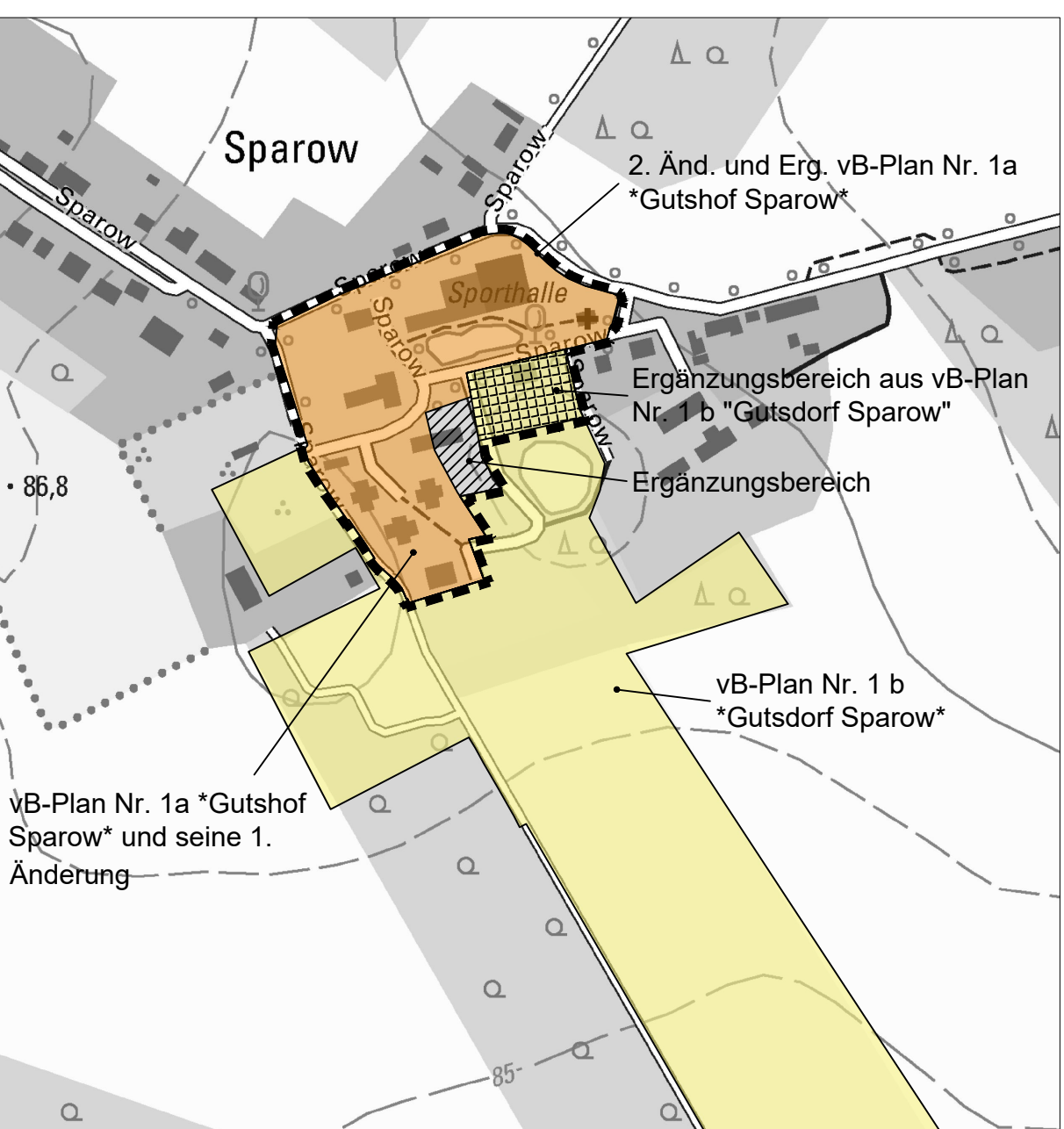
Der Beschluss über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im "Malchower Tageblatt" und im Internet auf der Homepage des Amtes Malchow <https://www.amt-malchow.de/bekanntmachungen/index.php> unter der Rubrik Nossentiner Hütte sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/BauPlanPläne> 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages in Kraft.

Nossentiner Hütte, den

Bürgermeisterin

Übersichtskarte der Geltungsbereiche

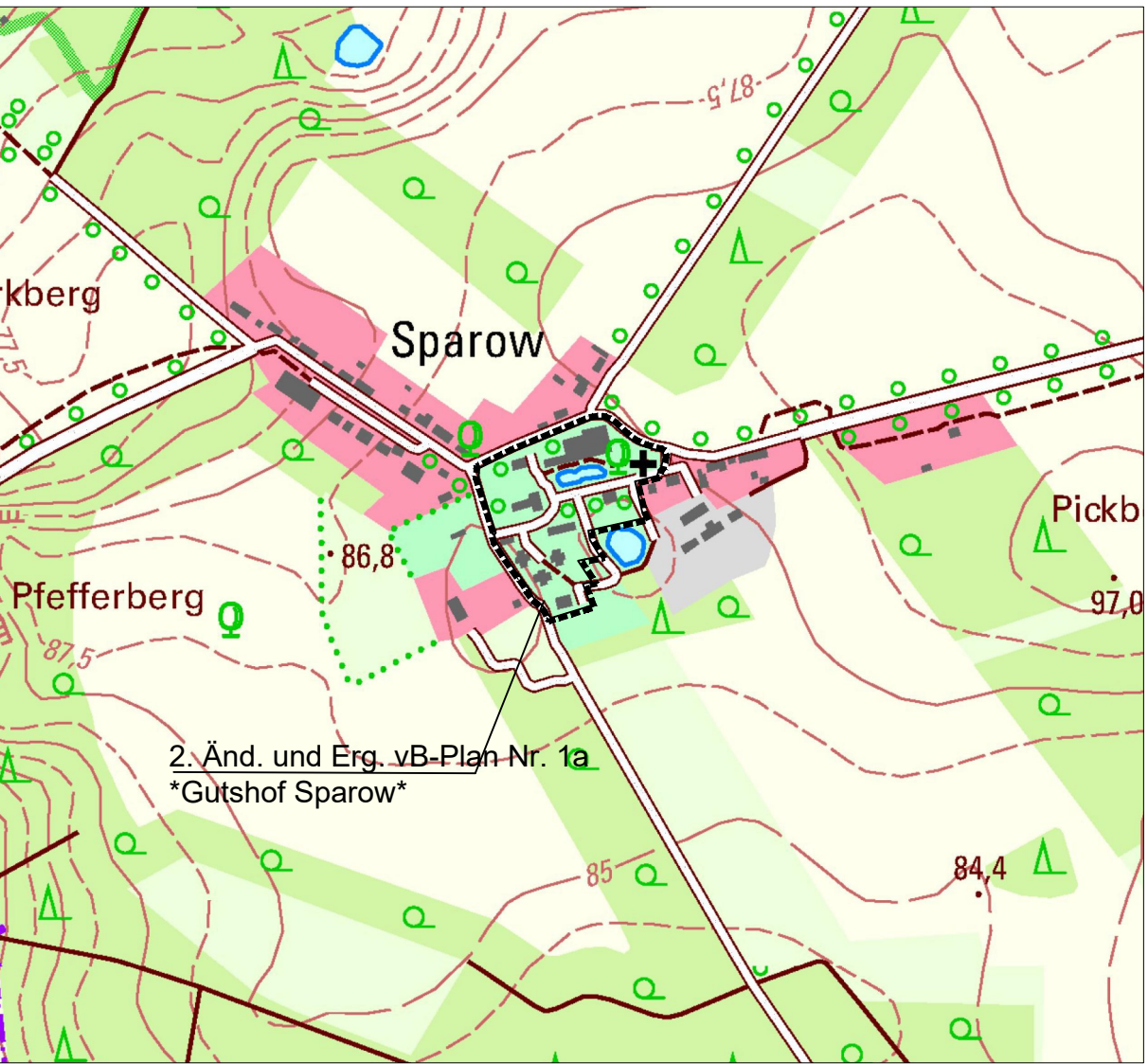
M. 1 : 5.000



Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 a "Gutshof Sparow" ersetzt vollumfänglich den Ursprungsplan sowie die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 a "Gutshof Sparow". Weiterhin werden die Festsetzungen eines Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1b "Gutshof Sparow" überplant.

Übersichtskarte

M. 1 : 10.000



Waren (Müritz), den 19.07.2024

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

Satzung der Gemeinde Nossentiner Hütte (Landkreis Mecklenburgische-Seenplatte)

über die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1a *Gutshof Sparow*