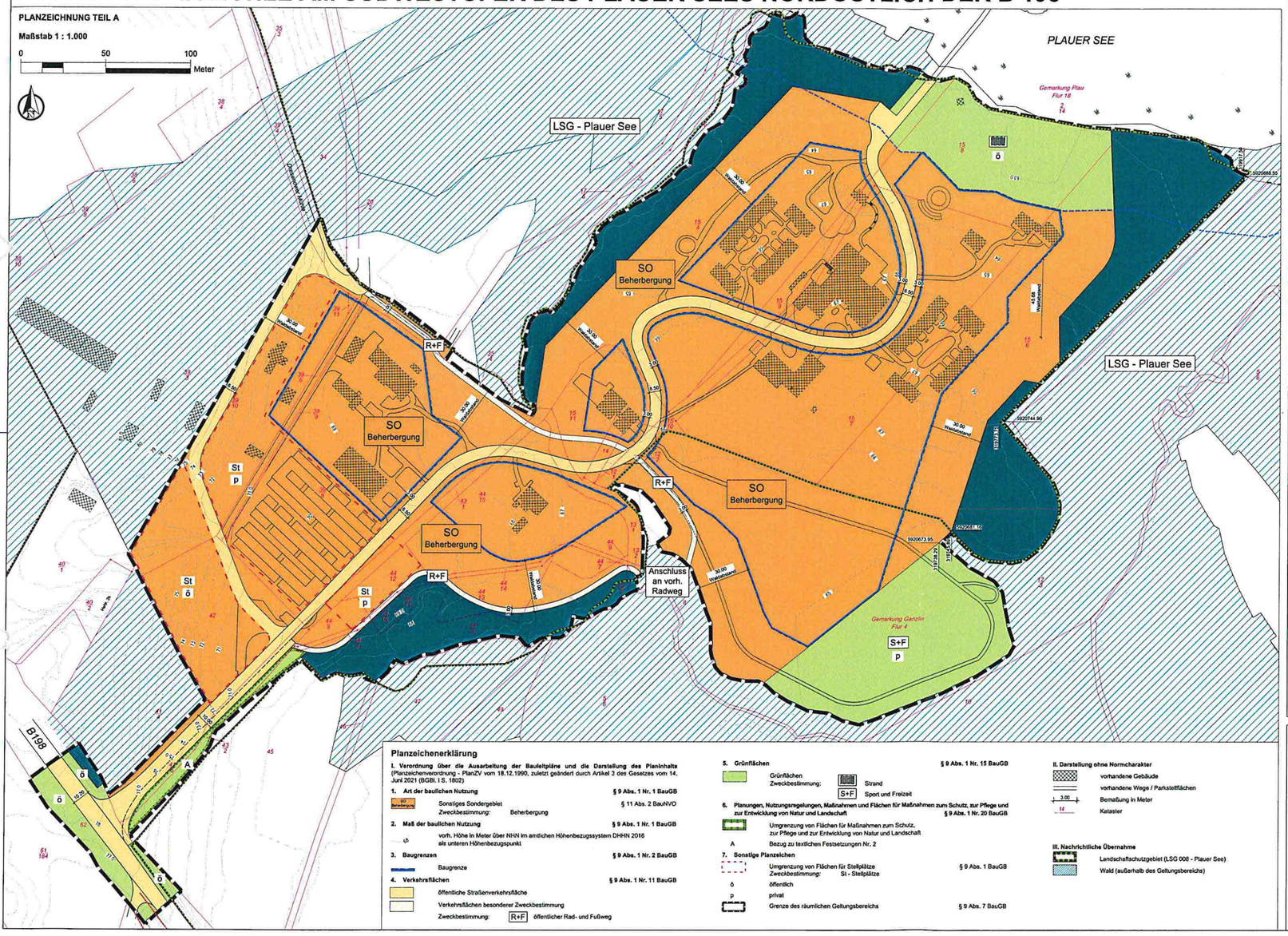
Auslegungsexemplar

Ganzlin, 13.02.23

Gemeinde Ganzlin

SATZUNG DER GEMEINDE GANZLIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET "DRESENOWER MÜHLE AM SÜDWESTUFER DES PLAUER SEES NORDÖSTLICH DER B 198"



Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Dresenower Mühle am Südwestufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198" der Gemeinde Ganzlin, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich .

   ....., den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Ganzlin durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Plau am See („Plauer Zeitung"). Nr.:..... .

   Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

   Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum ..... .

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis ..... am Sitz der Verwaltung in der Dammstraße 33 bzw. Markt 2,19395 Plau am See sowie auf der Internetseite unter der Adresse www.amtplau.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am ..... durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Plau am See („Plauer Zeitung").

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

   Der Bürgermeister

   Ganzlin, den ..... Siegel .....

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanswurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

   Der Bürgermeister

   Ganzlin, den ..... Siegel .....

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Der Bürgermeister

   Ganzlin, den ..... Siegel .....

5. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans, 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

   Der Bürgermeister

   Ganzlin, den ..... Siegel .....

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ganzlin** in der aktuellen Fassung

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. **Art der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - SO Beherbergung — Sonstiges Sondergebiet — § 11 Abs. 2 BauNVO
   - Zweckbestimmung: Beherbergung
2. **Maß der baulichen Nutzung** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
3. **Baugrenzen** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung: R+F öffentlicher Rad- und Fußweg
5. **Grünflächen** — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - Grünflächen
   - Zweckbestimmung: Strand; S+F Sport und Freizeit
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - A — Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2
7. **Sonstige Planzeichen**
   - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — Zweckbestimmung: St - Stellplätze — § 9 Abs. 1 BauGB
   - ö öffentlich
   - p privat
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Wege / Parkstellflächen
- 3.00 Bemaßung in Meter
- 14 Katster

III. Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet (LSG 008 - Plauer See)
- Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Beherbergung" - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der Versorgung des Gebietes, der Freizeitgestaltung sowie der Aus- und Fortbildung.

1.2 Zulässig sind Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 400 Betten. Zulässig sind darüber hinaus Anlagen der Verwaltung des Beherbergungsbetrieb, Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, Gebäude und Räume für die der Gesundheit und Erholung dienende Bereiche, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 m² betriebsbezogener Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise sind Räume für 2 Betriebsleiterwohnungen zulässig. Dauerwohnen und Personalunterkünfte sind unzulässig.

1.3 Die maximale Grundflächenzahl des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Beherbergung" wird auf 0,6 begrenzt.

1.4 Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 80 m NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 begrenzt.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Die mit „A" gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.

3. Örtliche Bauvorschriften — § 86 LBauO M-V

3.1 Für die dem Beherbergungsbetrieb zugeordneten Hauptgebäude sind Putzfassaden in Sandfarben, Erdfarben und weißen Farbtönen sowie Klinkerfassaden in Naturton zulässig. Für hervorzuhebende Bauteile ist der Einsatz von Naturstein zulässig. Holz- und Fachwerkfassaden sind ebenfalls zulässig.

3.2 Für die dem Beherbergungsbetrieb zugeordneten Hauptgebäude sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit Dachneigung von 2° bis max. 45° zulässig. Als Dachformen sind Sattel-, oder Krüppelwalmdächer sowie zusammengesetzte Dächer, die diesen Formen entsprechen, zulässig. Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

3.3 Bei untergeordneten Bauteilen (Frontspieße, Zwerchhäuser, Wintergärten) sowie bei Baukörper mit quadratischen und kreisförmigen Grundrissen sind Walm-, bzw. Kegeldächer zulässig.

3.4 Dachflächenfenster, Balkonfenster und Gauben sind zulässig.

3.5 Die oben angeführten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Schwimmhallen und mit Schwimmhallen verbundene Baukörper. Die äußerliche Gestalung ist dem Charakter der Gesamtanlage anzupassen.

3.6 Die Überdachung von Stellplätzen für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie (PV) ist zulässig.

Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Nach erlangter Rechtskraft der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans werden zukünftig nach der Kollisionsnorm Lex posterior derogat legi priori die derzeit erbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 Für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198" verdrängt.

Geltungsbereich

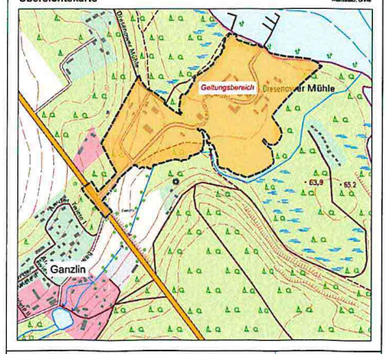
Mit einer Größe von etwa 14,6 ha nordöstlich der Bundesstraße B 198 und südwestlich des Plauer Sees wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198" aufgestellt. Der Geltungsbereich ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 12/1, 12/2, 12/3 (teilw.) 13/1, 14, 15/4, 15/5 - 15/11, 35/3, 35/4, 39/4, 39/6, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 41/4, 41/5, 42, 43/1, 43/2, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15 und 62 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Ganzlin

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom November 2022, Ami für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin, Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016.

Übersichtskarte

Maßstab: ohne



Gemeinde Ganzlin

1. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Dresenower Mühle am Südwestufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198"

Vorentwurf - Stand Januar 2023

MIKAVI PLANUNG
MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de